

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

Les Sociétés Coopératives de Construction
(BUILDING SOCIETIES)
EN GRANDE-BRETAGNE

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

le 27 Mai 1927, à 14 heures

PAR

EDGAR C. MCWILLIAM

Président de Thèse : M. OUALID, Professeur.

Suffragants : M. GERMAIN MARTIN, Professeur.

M. LESCURE, Professeur.

PARIS

LES PRESSES MODERNES

45, RUE DE MAUBEUGE

1927

Les Sociétés Coopératives de Construction

« BUILDING SOCIETIES »

EN GRANDE - BRETAGNE



Digitized by the Internet Archive
in 2026

https://archive.org/details/IA41547903_0039

UNIVERSITÉ DE PARIS — FACULTÉ DE DROIT

Les Sociétés Coopératives de Construction
(BUILDING SOCIETIES)
EN GRANDE-BRETAGNE

THÈSE POUR LE DOCTORAT EN DROIT

PRÉSENTÉE ET SOUTENUE

le 27 Mai 1927, à 14 heures

PAR

EDGAR C. MCWILLIAM

Président de Thèse : M. OUALID, Professeur.

Suffragants : M. GERMAIN MARTIN, Professeur.

M. LESCURE, Professeur.

PARIS

LES PRESSES MODERNES
45, RUE DE MAUBEUGE

1927

*La Faculté n'entend donner aucune appro-
bation ni improbation aux opinions émises dans
les thèses; ces opinions doivent être consi-
dérées comme propres à leurs auteurs.*



Introduction

Parmi les nombreuses institutions sociales que l'on remarque en Grande-Bretagne, l'une des plus intéressantes est celle des Sociétés Coopératives de Construction appelées « Building Societies ». Leur principal objet est de constituer un fonds au moyen des cotisations des sociétaires, d'employer ce fonds à faire des avances à certains de ces sociétaires, afin de leur permettre soit de bâtir, soit d'acheter des habitations ou des terrains à bâtir. Les avances sont garanties par une hypothèque sur l'immeuble ainsi acquis.

On aperçoit immédiatement que l'expression « Building Society », société de construction, est défectueuse. Les organismes dont il s'agit ne construisent pas, et n'ont pas le droit de construire, des maisons destinées à être vendues. Ils prêtent seulement de l'argent pour aider ceux qui veulent construire ou acheter un immeuble. Même leur pouvoir d'acquérir des immeubles est légalement limité : il ne leur est permis que d'acheter des terrains pour construire leurs propres bureaux, de construire ou d'acheter ces bureaux.

Le législateur ne pouvait se désintéresser de ces sociétés. En les privilégiant, il encourageait l'épargne. Les sociétaires d'une Building Society moderne jouissent de la res-

ponsabilité limitée. Leurs actions peuvent être transférées sans droits de timbre. Bien avant l'application d'une règle semblable aux hypothèques ordinaires (art. 115 Law of Property Act, 1925), les Building Societies avaient la faculté de rétrocéder (reconvey) les propriétés à elles hypothéquées au moyen d'une simple quittance (des capitaux prêtés) endossée à l'acte d'hypothèque. Les frais d'un acte formel de rétrocession leur étaient ainsi évités. De plus, l'acte de rétrocession, qu'il soit formel ou qu'il consiste en une simple quittance, est exempté de droits de timbre pour les sociétés en question.

Le pouvoir législatif a pris aussi des mesures tendant à protéger, autant que possible, les intérêts des personnes qui confient leurs économies aux Building Societies.

L'intervention légale a singulièrement favorisé l'essor de ces sociétés. Leurs débuts, il y a un peu plus d'un siècle, furent assez obscurs. Qui aurait pu alors prévoir leur brillant avenir. A la fin de 1925, il existait 1.088 sociétés enregistrées comptant 1.133.281 sociétaires; leur capital actions était de £ 127.827.111; leurs dépôts et autres créances extérieures atteignaient £ 32.361.921; leurs réserves £ 9.007.626; leur actif £ 169.196.658. Durant l'année 1925, ces sociétés ont prêté sur hypothèques pour l'acquisition d'immeubles, £ 49.822.473. Ces chiffres d'ensemble ne manquent pas d'éloquence.

Si l'on considère individuellement quelques sociétés à la fin de 1924, on retient des constatations également intéressantes.

La *Halifax Permanent Building Society* : 79.537 sociétaires; capital actions : £ 10.658.417; dépôts et autres créances extérieures : £ 2.876.738; Réserve £ 339.689; Actif total : £ 13.874.844; prêts sur hypothèque en 1924 : £ 2.976.107.

La *Leeds Permanent Building Society* : 23.915 sociétaires; capital actions £ 3.291.235; dépôts et autres créances extérieures : £ 865.078; Réserve £ 142.040; Actif total £ 4.298.353; prêts sur hypothèques en 1924 : £ 1.212.680.

La *Bradford Third Equitable Building Society* : 22.340 sociétaires; capital-actions : £ 4.398.766; dépôts et autres créances extérieures : £ 1.917.820; Réserve : £ 233.724; Actif total : £ 6.550.310; prêts sur hypothèques en 1924 : £ 1.126.440.

Beaucoup d'autres sociétés offrent des chiffres aussi imposants. Les grandes absorbent une proportion de plus en plus forte d'affaires, mais un grand nombre de petites vivent sur des bases sérieuses et réalisent des progrès. A la fin de 1924, il y avait 63 sociétés avec plus de 2.500 sociétaires chacune, 37 avec plus de 5.000, 17 avec plus de 10.000.

En général, la gestion des Building Societies s'effectue très économiquement. Avant la guerre les frais généraux s'élevaient environ à 0,65 % de l'actif total de l'ensemble des sociétés; ils variaient de 1 % pour les petites, à 0,17 % pour les grandes. Après la guerre, la moyenne a haussé légèrement pour atteindre 0,76 % en 1923. Mais, en 1924 et 1925, elle s'est de nouveau abaissée pour arriver à 0,62 %. Résultat

très satisfaisant, si l'on tient compte de l'élévation des salaires et de tous les prix.

Est-il besoin de faire ressortir l'intérêt de l'étude que nous entreprenons ? Les données statistiques précédentes ont déjà suffi à montrer le succès des Building Societies. Cette institution a vivement encouragé l'épargne ; grâce à elle, beaucoup de personnes possèdent une habitation qu'il leur aurait été impossible d'acquérir autrement.

L'histoire des Building Societies nous retiendra d'abord (*Première partie*). Nous exposerons ensuite les règles de leur constitution et de leur fonctionnement à l'époque moderne (*Deuxième partie*). Nous les envisagerons enfin au point de vue économique (*Troisième partie*).

PREMIERE PARTIE

Historique

CHAPITRE PREMIER

Les origines des Building Societies

Dès associations volontaires ayant pour objet l'assistance mutuelle des adhérents en cas de maladie, vieillesse et infirmité ont existé, sous diverses formes, en Grande-Bretagne, depuis plusieurs siècles.

Mais, c'est seulement en 1793, que le législateur leur accorda protection et encouragement. La loi 33 George III, c. 54, disposa qu'à la seule condition de faire attester leurs statuts par les juges de paix et de les faire enregistrer au greffe, ces associations bénéficieraient d'un certain nombre de privilèges dont quelques-uns ont été perpétués presque sans changement par la législation postérieure jusqu'à nos jours.

Les plus importants de ces privilèges étaient les suivants : l'exemption de certains droits de timbre, l'organisation de voies de recours économiques et rapides contre les fonction-

naires délinquants de l'association, le droit de privilège de l'association sur les biens des fonctionnaires de celle-ci décédés ou faillis, la protection des fonds de la collectivité contre les détournements et les distributions irrégulières, la reconnaissance de la force probante des statuts en justice, la solution des litiges par l'arbitrage ou par le ministère des juges de paix.

L'expérience ne tarda pas à montrer l'opportunité de la loi. De nombreuses associations, anciennes et nouvelles, se firent enregistrer pour profiter de ces avantages. En quelques années, on compta 1.000 enregistrements dans le seul comté de Middlesex; le succès fut presque aussi frappant dans quelques autres comtés.

Il existe encore plusieurs survivantes de cette époque. Leur prospérité est due plutôt à la bonne fortune qu'à l'application d'une méthode scientifique. Elles avaient été formées entre petits commerçants ou autres personnes déjà en route vers la réussite. Il était donc rare que leurs membres réclamaient des secours pour maladie; même les frais de funéraille n'étaient pas toujours demandés. Une telle chance était exceptionnelle. Mais la plupart des associations se montrèrent instables à cause de leur défaut d'organisation technique.

La loi 59 George III c. 128 vint, en 1819, leur donner plus de facilités et de sûreté. Elle ordonna aux juges de paix, avant de confirmer les statuts et tableaux des associations, de rechercher s'ils étaient propres à atteindre les buts

poursuivis et si, par suite, l'association serait utile. Les juges de paix devaient, à cet effet, prendre l'opinion de deux personnes au moins, choisies parmi les actuaires de profession ou des experts en calculs.

Ces dispositions, qui tendaient à établir les associations sur des bases mathématiques exactes, ne répondirent pas à toutes les espérances. Fréquemment, les juges de paix acceptaient comme « experts en calculs » de simples maîtres d'école locaux ou d'autres individus n'ayant qu'une connaissance insuffisante des questions techniques qu'il s'agissait de résoudre. Les restrictions à l'enregistrement ne firent d'ailleurs qu'inviter nombre d'associations à se passer de l'enregistrement.

En 1829, le droit de ces associations (généralement connues sous le nom de Friendly Societies) fut entièrement remanié par le Friendly Societies Act. Aux termes de cette loi un avocat reçut la mission d'examiner les statuts des associations et de s'assurer qu'ils étaient conformes à la législation. Il n'était plus nécessaire que les juges de paix décident qu'à leur avis l'association projetée serait utile ; il n'était pas non plus nécessaire d'obtenir un certificat actuariel relatif aux tables ; il suffisait que les juges de paix s'assurent que les tableaux pouvaient être adoptés avec sûreté pour toutes les personnes intéressées.

Cette dernière disposition était impraticable. Aussi le Friendly Societies Act de 1834 permit aux associations de se former librement et de profiter des privilèges institués à la

seule condition que l'avocat nommé par application de la loi de 1829 certifiât la conformité des statuts à la loi.

La loi de 1819 définissait la Friendly Society « une institution dont le but est de pourvoir, grâce à des cotisations et d'après le principe de l'assurance mutuelle, à l'assistance des adhérents, de leurs femmes ou de leurs enfants, pendant la vieillesse, l'enfance, le veuvage, la maladie, et, généralement, dans toute éventualité dont le renouvellement (occurrence) est susceptible de calcul sur la base des moyennes ». La législation des Friendly Societies ne s'appliquait pas aux Building Societies. Cependant, ces dernières existaient, leurs membres étaient recrutés parmi les mêmes classes de personnes que les Friendly Societies; les deux groupes de sociétés étaient des institutions d'épargne.

Une certaine obscurité règne sur l'origine des Building Societies. Il existait à Birmingham, en 1795, des Buildings Clubs (1), mais on ne sait pas à quelles opérations ils se livraient. La première trace authentique de l'institution se trouve dans une décision judiciaire (case de Pratt v. Hutchinson, 1812, 15 East 511). Au cours de ce procès, un document, daté de 1800, et versé aux débats, contenait l'acte d'association d'une société appelée *Greenwich Union Building Society*. D'autre part, Scratchley mentionne une Building Society fondée en 1815, sous les auspices du comte de Selkirk (2), à Kircudbright, en Ecosse. D'autres organismes sem-

(1) BRABROOK: *Building Societies*, p. 50.

(2) SCRATCHLEY: *A treatise on Benefit Building Societies*, p. 5.

blables furent ensuite créés en Ecosse sous le nom de « Menages » et le système fut bientôt adopté par des sociétés formées dans le voisinage de Manchester, Liverpool et autres régions du Nord. Il n'existe pas de statistique des sociétés alors établies, mais leur nombre devint si grand après 1830 que le *Friendly Societies Act* de 1834 étendit les privilèges reconnus aux Friendly Societies à toutes les associations ayant pour objet de développer l'épargne. Cette disposition visait manifestement les Building Societies déjà très nombreuses à cette époque. L'effet en fut rapide. Beaucoup de Building Societies furent enregistrées comme Friendly Societies par application de la loi de 1834. En 1836, une loi spéciale (6 & 7 William IV c. 32), généralement connue sous le nom de *Building Societies Act, 1836*, confirma aux Building Societies les privilèges que leur avaient accordés les lois sur les Friendly Societies en même temps qu'elle leur conféra de nouveaux et précieux privilèges.

L'un de ces privilèges consistait dans la substitution d'un livret de statuts, exempt de droits de timbre de même que les autres documents nécessaires, à l'ancien acte d'association qui devait être signé par tous les membres lors de la formation de la société. Il est facile de comprendre que cette ancienne exigence empêchait l'accroissement du nombre des sociétaires.

Les sociétés étaient soustraites à l'application des lois contre l'usure dont les dispositions auraient singulièrement gêné leurs opérations.

Les sociétés recevaient la faculté d'adopter et de pres-

crire par leurs statuts des formules modèles d'actes translatifs de propriété (conveyance), d'actes hypothécaires et d'autres actes. Beaucoup de frais de procédure leur étaient ainsi évités.

Enfin, les sociétés eurent le droit d'acquitter une dette hypothécaire par une simple quittance endossée à l'acte d'hypothèque. Elles évitaient ainsi les frais d'un acte formel de rétrocession (reconveyance). Ce précieux privilège fut dans la suite accordée aux Friendly Societies, puis généralisé à toutes les hypothèques par l'article 115 de la loi sur la propriété de 1925 (Law of Property Act). On peut s'étonner que cette généralisation ait été si tardive. Il n'y a aucune raison pour que la dette hypothécaire étant acquittée, il faille procéder à une rétrocession formelle de la propriété hypothéquée. La situation est la même, lorsque cette propriété est hypothéquée à une Building Society, et lorsqu'elle l'est à n'importe qui. Une quittance portant déclaration d'acquiescement de la dette hypothécaire doit toujours suffire. La réforme de 1925 économise à des millions de débiteurs hypothécaires les frais inutiles d'un acte formel de rétrocession.

La législation de 1836 précisa la physionomie des Building Societies et accéléra leurs progrès.

CHAPITRE II

Types de building societies formées en vertu de la loi de 1836

Les sociétés formées en vertu de la loi de 1836 n'avaient pas la personnalité morale. Elles ne pouvaient donc ester en justice ou posséder des biens que par l'intermédiaire de fidéicommissaires (trustees).

Les premières de ces sociétés étaient appelées terminables (terminating societies). Les sociétés permanentes (permanent societies) apparurent plus tard. Nous allons dessiner les caractères de ces deux sortes de sociétés.

Section I. — SOCIÉTÉS TERMINABLES

§ I. — *Type ordinaire.* — Une société terminable est constituée par un certain nombre de personnes dont chacune souscrit à une ou plusieurs actions. Aux termes de la loi de 1836, la valeur nominale de chaque action ne devait pas dépasser £ 150. Sur chaque action une cotisation fixe mensuelle d'un maximum de £ 1, était payable pendant toute la durée de la société. La société devait continuer jusqu'à ce que les cotisations, plus l'intérêt produit par leur placement eussent atteint la valeur nominale des actions. Ce but

atteint, les fonds étaient partagés parmi les sociétaires. Jusque-là, tout allait très simplement et le seul problème consistait à placer les cotisations le plus avantageusement possible.

Mais d'autres opérations s'offraient aux Building Societies terminables. Les sociétaires pouvaient obtenir le montant nominal de leurs actions d'avance afin de pouvoir acquérir un immeuble. Dans ce but, lorsque la société disposait d'un capital versé suffisant, les sociétaires qui désiraient obtenir leurs parts d'avances faisaient connaître la somme qu'ils étaient disposés à consentir comme escompte; le plus offrant obtenait l'avance.

Prenons un exemple. Supposons que les actions aient une valeur nominale de £ 100. A la fin d'une année une somme de £ 500, provenant des cotisations, se trouve entre les mains de la société. Le titulaire de 10 actions offre un escompte de 50 %. Si personne n'offre davantage, les £ 500 lui sont avancées, c'est-à-dire qu'il reçoit £ 50 en représentation de chacune de ses 10 actions. Il est alors obligé de payer chaque mois non seulement la cotisation ordinaire, mais aussi une somme additionnelle appelée argent d'amortissement (redemption money), et cela jusqu'à ce qu'un fonds suffisant pour donner £ 100 par action à tous les autres sociétaires ait été accumulé. Le montant des cotisations et de l'argent d'amortissement est fixé par les statuts de chaque société. Si nous supposons que la cotisation sur chaque action soit de 8 shillings et l'argent d'amortissement de 4 shillings, nous

voyons que le paiement mensuel par action, opéré par les sociétaires qui n'ont pas reçu leurs parts d'avance, est de 8 s., et celui opéré par les sociétaires qui ont reçu leur part d'avances de 12 s.

Si, après une telle avance, aucune autre avance n'était faite, les sociétaires autres que le titulaire des 10 actions avancées continueraient leurs cotisations mensuelles et le titulaire des 10 actions avancées continuerait le paiement cumulé de ses cotisations mensuelles et de son argent d'amortissement, jusqu'à ce que le fonds ainsi créé soit suffisant pour payer £ 100 par action à tous les sociétaires, excepté le titulaire des 10 actions acquittées.

Ainsi, s'il y a 100 actions, et, à la fin de la première année, £ 500 entre les mains de la société, la position de chaque sociétaire avant qu'aucune avance ne soit faite sera telle qu'il sera obligé de payer 8 s. par mois jusqu'à ce que ces paiements, plus les £ 500, s'élèvent (avec intérêts) à £ 10.000, soit £ 100 par action.

Après l'avance, la position de chaque sociétaire autre que le titulaire des 10 actions acquittées, est telle qu'il doit continuer ses paiements mensuels jusqu'à ce que ceux-ci, plus les cotisations et l'argent d'amortissement du titulaire des actions acquittées, s'élèvent, non pas à £ 10.000, mais à £ 9.000, soit £ 100 pour chaque action autre que les 10 actions acquittées par le paiement anticipé de £ 50 par action.

La société (et, par conséquent, chaque sociétaire autre que le titulaire des actions acquittées) perd l'intérêt sur les

£ 500 avancées; mais, d'autre part, la somme à accumuler n'est que £ 9.000 au lieu de £ 10.000; et la contribution mensuelle est augmentée par l'argent d'amortissement payé par le sociétaire ayant reçu ses 10 actions d'avance.

De temps en temps, d'autres avances peuvent être faites au fur et à mesure que des sommes suffisantes deviennent disponibles et pourvu que les sociétaires offrent un escompte assez élevé.

Le gain de la société provient surtout du taux élevé d'escompte offert par ceux des sociétaires qui ont besoin d'argent. Tout le système apparaît comme un artifice destiné à permettre à certaines personnes qui n'ont pas un besoin immédiat de leurs disponibilités de consentir des prêts à un taux élevé d'intérêt et malgré les lois contre l'usure.

Pour décrire complètement la physionomie de la société terminable, il faut s'attacher à de nombreux autres traits.

Afin d'assurer le paiement des cotisations et de l'argent d'amortissement par les sociétaires qui ont reçu leurs parts d'avances, ceux-ci sont obligés d'hypothéquer une propriété en faveur des fidéicommissaires (trustees) de la société.

Tout retard dans le paiement des cotisations ou de l'argent d'amortissement préjudicie à l'ensemble des sociétaires. Le délinquant est donc frappé d'amende par les statuts de toutes les sociétés terminables formées sous l'empire de la loi de 1836.

En ce qui concerne la retraite des associés, il fallait distinguer parmi ceux-ci les « avancés » et les « non avancés ».

Les statuts stipulaient, en général, que tout sociétaire non avancé, c'est-à-dire n'ayant pas reçu sa part d'avance, pouvait se retirer complètement de la société. D'ordinaire, il devait payer une petite amende s'il se retirait peu après la formation de la société. Mais, s'il se retirait après avoir payé ses contributions pendant plusieurs années, il recevait alors le montant total de ces contributions, augmenté d'une prime, si les administrateurs de la société le jugeaient à propos.

Lorsque les calculs étaient correctement établis, un tel procédé ne portait pas dommage à la société. La retraite d'un sociétaire faisait sans doute perdre à la société les cotisations mensuelles, mais cette dernière était déchargée de l'obligation d'accumuler les £ 100 par action auxquelles ce sociétaire aurait eu finalement droit. Si le sociétaire, en se retirant, n'avait reçu que le montant de ses contributions, la société aurait entièrement profité de l'intérêt produit par celles-ci jusqu'à la retraite. Le gain social résultant de cet intérêt permettait d'attribuer une prime au sociétaire sortant. De plus, les sommes versées par un sociétaire qui se retirait avaient contribué à former le fonds de décharge des actions de membres « avancés » ; ceux-ci avaient accepté une somme immédiatement réduite au lieu de £ 100 par action à une date future. La société a donc pu obtenir un paiement mensuel majoré, soit 12 s. au lieu de 8 s. par action, et réduire favorablement le nombre d'actions à rembourser à la fin de la vie sociale. En somme, on se trouve en présence d'un placement à un taux élevé d'intérêt.

Il est impossible de calculer avec précision le bénéfice qui provient, pour la société, de l'intérêt des cotisations placées, de l'escompte et de l'argent d'amortissement. Mais une évaluation approximative est au moins possible. Elle permet aux administrateurs de fixer la prime qui peut être versée à un membre qui se retire, sans préjudice pour les intérêts sociaux.

Les statuts des anciennes sociétés terminables accordaient généralement aux membres avancés, c'est-à-dire ayant reçu leur part d'avance, la faculté de se retirer aussi du groupement. Mais les conditions de cette retraite variaient considérablement de société à société. Leur définition soulevait des questions délicates. La nature même des sociétés dont il s'agit empêchait qu'on pût savoir pour combien de temps il était nécessaire de continuer les paiements mensuels. Ces paiements devaient être effectués jusqu'à ce que la société eut accumulé la somme nécessaire pour donner à chaque sociétaire non avancé le montant intégral de ses actions. Mais ce délai variait naturellement en fonction du montant des escomptes accordés sur les avances ainsi que des intérêts des placements, c'est-à-dire, au total, du chiffre plus ou moins grand des bénéfices sociaux.

Une bonne méthode d'établissement des conditions de la retraite des sociétaires avancés, méthode pratiquée par de nombreuses sociétés, était la suivante. La société calculait aussi exactement que possible la période probable durant laquelle les versements mensuels devaient continuer ; le socié-

taire avancé pouvait se libérer de l'obligation de continuer ses versement en payant immédiatement une somme équivalente à la valeur présente de ces versements. Ainsi supposons que les versements mensuels aient été de 12 s., le calcul montrait que ces versements devaient être effectués encore pendant dix ans ; le sociétaire avancé était libéré moyennant le versement immédiat d'une somme équivalente à la valeur présente de dix années de versements mensuels.

Quiconque désirait entrer dans une société terminable, après la formation de celle-ci, devait payer comme droit d'entrée une somme égale au montant des cotisations déjà versées par les sociétaires originaires, plus les intérêts. Ces droits d'entrée ou paiements rétroactifs (*back payments*), qui devenaient rapidement élevés lorsque la société avait déjà un certain temps d'existence, étaient un obstacle au recrutement de nouveaux sociétaires. En fait, il n'advenait de nouveaux sociétaires que dans les premières années.

Aussi les directeurs formaient-ils de temps en temps une nouvelle société qu'ils géraient d'ordinaire dans les mêmes bureaux. Chaque fois que l'élévation des droits d'entrée empêchait l'arrivée d'adhérents nouveaux, le même procédé était renouvelé. C'est pourquoi de nombreuses sociétés portaient le même nom, mais avec un numéro différent (1^{re}, 2^e, etc...), par exemple : *The First Equitable Building Society*, *The Second Equitable Building Society*, etc... Cette formation de sociétés en série présentait des dangers que nous mettrons plus tard en lumière.

§ 2. — *Autres types de sociétés terminables.* — Certaines sociétés terminables s'éloignaient du type ordinaire qui vient d'être décrit, soit quant à leur durée, soit quant à la méthode relative aux avances. Il existait aussi des sociétés de prêt gratuit. Il y a lieu d'examiner ces diverses variétés.

La durée. — D'ordinaire, nous l'avons vu, la Société continuait jusqu'à ce qu'elle possédât des fonds suffisants pour payer à tous les membres non avancés le montant nominal de leurs actions. Mais il arrivait souvent que la durée de la société était déterminée (en général 10 à 15 ans). Son terme était fixé grâce à une estimation de la période probablement nécessaire pour que le montant nominal des actions non avancées fût accumulé, et en supposant que toutes les contributions périodiques fussent régulièrement payées. Mais, comme l'accumulation dont il s'agit dépendait en grande partie du montant d'escompte offert sur les avances, ainsi que de l'argent d'amortissement; il arrivait toujours que le fonds se trouvant aux mains de la société était supérieur ou inférieur au montant nominal des actions non avancées. L'excédent ou le déficit était alors réparti entre les actions non avancées.

Méthodes relatives aux avances. — En dehors de la méthode de vente au plus offrant que nous avons étudiée, on pratiquait : 1° les avances à tour de rôle; 2° les avances au scrutin; 3° les avances au scrutin et à la vente.

Dans le système des avances à tour de rôle (rotation), les sociétaires faisaient inscrire leurs noms sur une liste de de-

mandeurs d'avances, et attendaient leur tour. L'avance était faite sans escompte, ce qui constituait un avantage évident pour l'emprunteur, mais lorsque la demande d'emprunt était formée par un nouvel adhérent, celui-ci devait attendre longtemps avant d'être satisfait.

Dans le système des avances au scrutin (ballot), on plaçait les noms des demandeurs dans une urne et on tirait au sort. On obtenait ainsi une liste établissant l'ordre dans lequel les avances seraient effectuées. Si les fonds étaient insuffisants pour satisfaire immédiatement tous les demandeurs, les sociétaires dont les noms restaient sur la liste avaient la priorité la prochaine fois avant un nouveau tirage au sort, à la condition, d'après la plupart des statuts, qu'ils eussent appartenu à la société depuis six mois au moins. Cette manière d'opérer jouissait d'une assez grande faveur parce que, sans risquer ni les pertes que le fort escompte entraînait dans le système de la vente, ni le retard inévitable dans le système de la rotation, chaque sociétaire avait la chance de pouvoir être désigné le premier par le sort.

Enfin la méthode du scrutin et de la vente (ballot and sale) consistait à faire les avances alternativement au scrutin et par vente. C'était une combinaison du tirage au sort et de l'enchère.

Sociétés de prêt gratuit (gratuitous loan societies). — Les sociétés nommées Bowkett Societies, du nom du D^r Bowkett, leur fondateur, ou Starr-Bowkett Societies, parce qu'elles

avaient été perfectionnées par M. Starr, devinrent très populaires et très nombreuses.

Les principales caractéristiques de ces sociétés étaient les suivantes :

a) La valeur nominale des actions était minime (en moyenne £ 40). Elles étaient payées par petites contributions hebdomadaires (en moyenne 1 s. 3 d. par semaine) et elles donnaient au titulaire droit à un prêt relativement considérable (jusqu'à £ 200 et £ 300).

b) Les prêts étaient faits soit au scrutin, soit par scrutin et par vente alternés, mais sans intérêt.

c) Lorsque le prêt était complètement remboursé, l'emprunteur devait parfaire, dans un bref délai, le paiement de son action. Il avait, à la fin de la société, droit au remboursement du montant nominal de cette action.

d) La société ne prenait fin que lorsque chaque membre avait reçu son avance.

e) La plupart de ces sociétés avançaient jusqu'à la valeur intégrale de la propriété hypothéquée, alors que les sociétés ordinaires réservaient une marge.

Ce régime favorisait les sociétaires pauvres qui, s'ils avaient de la chance au scrutin, obtenaient une avance sans intérêt et à des conditions moins onéreuses que partout ailleurs. Au contraire, ce genre de société offrait peu d'attrait aux personnes désireuses de placer seulement leur argent. Si, en effet, toutes les avances sont faites au scrutin, la société ne peut payer d'intérêts aux membres faisant un placement (in-

vestors), puisqu'elle n'en reçoit point elle-même des emprunteurs. Même si les avances sont effectuées alternativement au scrutin et par vente, les bénéfices, lorsqu'il y en a, sont généralement minimes. La raison en est double. En premier lieu, l'escompte n'est déduit que d'une avance sur deux. En second lieu, la possibilité d'avances jusqu'à la valeur intégrale de la propriété hypothéquée peut aboutir et aboutit souvent à la vente à perte de cette propriété. Cet inconvénient est moins à craindre dans les sociétés ordinaires où les avances n'atteignent jamais la valeur de la propriété en question.

La popularité des sociétés de prêt gratuit venait surtout de la spéculation. Beaucoup de sociétaires, au lieu d'employer leurs avances à l'achat d'une habitation, les vendaient à des tiers avec bénéfice. Cette espèce de jeu, mauvais et tout à fait contraire aux buts fondamentaux des buildings societies, fut rendu impossible, comme nous le verrons, par la loi de 1894 qui défendit la création de nouvelles sociétés faisant des avances au sort.

Section II. — SOCIÉTÉS PERMANENTES

Les sociétés permanentes firent leur apparition vers 1846 (1). Le besoin s'en fit tout naturellement sentir. Dans les sociétés terminables, on l'a vu, en effet, les droits d'entrée payables par ceux qui désiraient devenir sociétaires au cours de l'existence de la société étaient parfois si élevés qu'il était presque impossible de recruter de nouveaux adhérents. On

(1) BRABROOK; op. cit. p. 35.

prit l'habitude de former des sociétés en série, sous la direction des mêmes personnes, pour remédier à l'état de choses considéré. Mais n'était-il pas plus simple de permettre à la société initiale de continuer indéfiniment et d'admettre de nouveaux sociétaires à toute heure ?

La société permanente, qui réalisait cette formule, présentait l'économie suivante. Les sociétaires souscrivaient à des actions d'un montant nominal fixe, payables à l'aide d'un nombre défini de cotisations périodiques, et généralement mensuelles. Les paiements rapportaient des intérêts. Tout sociétaire qui n'avait pas reçu une avance pouvait se retirer à n'importe quel moment. Il recevait alors une somme statutairement prévue et comprenant ses versements, les intérêts de ceux-ci et parfois même une prime.

Un sociétaire qui désirait une avance recevait le montant nominal de ses actions, déduction faite parfois d'un escompte. Il fournissait hypothèque en garantie du remboursement de l'avance augmentée de son intérêt. L'avance s'acquittait par un nombre défini d'acomptes égaux, comprenant capital et intérêt, et payables à intervalles fixes.

La société permanente, étant formée sans limitation de durée, fonctionnait aussi longtemps que les fonds disponibles permettaient de faire des avances aux sociétaires anciens ou nouveaux. Lorsqu'un membre se retirait, la société continuait comme par le passé entre les autres membres. Il n'existait pas de droits d'entrée onéreux lors de l'arrivée d'un nouvel adhérent.

Il existait une évidente analogie entre les opérations d'une société permanente et celles d'une banque. La société recevait des versements pour compte d'actions, sur lesquels elle allouait des intérêts et consentait des avances garanties par hypothèque. Elle demandait des intérêts supérieurs à ceux qu'elle servait. La différence entre ceux-ci et ceux-là variait d'ailleurs avec les sociétés.

Certaines sociétés, qui prenaient la dénomination de « mutuelles », prétendaient demander à l'emprunteur un taux d'intérêt égal à celui qu'elles allouaient aux membres non avancés. Une semblable prétention ne pouvait jamais cadrer exactement avec la réalité, puisque les intérêts des emprunteurs, composant l'élément principal du fonds destiné au paiement des frais généraux, devaient être plus élevés. La vérité est que les sociétés en question déduisaient d'ordinaire un es-compte de la somme avancée. Elles cherchaient à réduire au minimum leurs bénéfices et trouvaient une compensation dans les résultats de leur activité.

Quels étaient les avantages des sociétés permanentes ? Il apparaît d'abord que les membres non avancés (investing members) pouvaient toujours calculer assez exactement le temps pendant lequel ils devaient payer leurs contributions pour que la valeur effective de leurs actions atteignît la valeur nominale. Dans la société terminable, au contraire, un semblable calcul était illusoire et il était nécessaire d'infliger des amendes aux adhérents qui ne payaient pas régulièrement leurs cotisations.

Mais les sociétés permanentes étaient surtout avantageuses pour les membres emprunteurs. Ceux-ci pouvaient échelonner leurs versements de remboursement sur un nombre quelconque d'années, à leur choix. Ils étaient certains que le remboursement, une fois opéré en totalité, leur dette serait entièrement éteinte et leur immeuble dégrevé d'hypothèque.

Dans la société permanente, l'élément de mutualité a presque complètement disparu. Il y a deux catégories distinctes de membres : 1° les membres « placeurs » (investing members) qui accumulent leurs épargnes à un taux d'intérêt satisfaisant et qui pour la plupart, n'ont pas l'intention d'emprunter à la société ; 2° les membres emprunteurs (borrowing members) qui désirent surtout, en adhérant à la société, contracter un emprunt pour acquérir un immeuble.

Les avantages des sociétés permanentes ont donné un vigoureux effort aux Building societies. En 1846 et dans les années suivantes, on vit se fonder beaucoup de sociétés qui ont atteint de nos jours une importance frappante. En 1847, ce fut par exemple la *Woolwich Equitable Building Society* ; en 1848, la *Leeds Permanent Building Society* et la *Northampton Town and County Benefit Building Society* ; en 1849, la *National Freehold Land and Building Society*.

On a estimé (1) qu'en 1872, environ 2.000 sociétés existaient en Angleterre et au pays de Galles, avec un capital

(1) Second Report of the Commissioners on Friendly and Benefit Building Societies, 1872.

actions de plus de £ 9.000.000, des dépôts et créanciers extérieurs de plus de £ 16.000.000, un actif total de plus de £ 17.000.000, dont plus de £ 16.000.000 consistait en créances hypothécaires, et un revenu annuel de plus de £ 11.000.000.

Pour l'Ecosse, le nombre des sociétés était évalué à 88, le capital-actions à £ 823.000, les dépôts et postes créanciers à £ 475.000, les créances hypothécaires à £ 1.285.923, et le revenu annuel à £ 119.493. Ces chiffres montrent avec éloquence l'importance du mouvement à l'époque envisagée.

CHAPITRE III

Les lois de 1874 et de 1894

Nous avons vu que les Building Societies, dont le type permanent était devenu le plus fréquent, existaient en grand nombre vers 1870. Beaucoup comptaient des adhérents très nombreux et maniaient des sommes considérables. Les organismes dont nous nous occupons avaient évolué de telle sorte que la vieille loi de 1836, qui les régissait encore nominale-ment, apparaissait comme singulièrement archaïque. Le droit devait être mis en harmonie avec les faits.

Une Commission royale, instituée le 29 octobre 1870, reçut la mission d'enquêter sur les conditions présentes des Friendly Societies et des Building Societies. Estimant que les questions relatives aux Friendly Societies nécessitaient une enquête spéciale, qu'il y avait lieu de confier à une Commission adjointe, les Commissaires portèrent d'abord leur examen sur les Building Societies. En 1871, ils publièrent les dépositions de 44 témoins au sujet de ces dernières.

Entre temps, une association pour la protection des Building Societies (*Building Societies Protection Association*) avait été formée en 1869. Cette association, qui existe encore sous le nom d'Association nationale des Building Societies (*Natio-*

nal Building Societies Association) chargea, en 1870, M. Edward Brabrook, devenu plus tard Registrar des Friendly Societies, de préparer une proposition de loi relative aux Building Societies. Discutée à plusieurs sessions du Parlement, cette proposition devint, après beaucoup de modifications, le *Building Societies Act*, 1874.

Les Commissaires royaux donnèrent une grande attention à ces travaux. Leur deuxième rapport, publié en 1872, contenait leurs recommandations en cette matière. Ils concluaient que le développement des Building Societies avait été avantageux pour le public, qu'il avait favorisé les placements hypothécaires à concurrence de plusieurs millions de livres sterling annuellement, qu'il avait considérablement encouragé la construction d'habitations pour la classe ouvrière et la petite bourgeoisie (*lower middle class*), qu'il avait enfin contribué à l'éducation économique des classes moyennes. Aux termes des recommandations des commissaires, les Building Societies devaient être désormais enregistrées par le *Registrar of Friendly Societies*; elles devaient, au surplus, être investies de la personnalité morale.

La loi de 1874

La loi de 1874 entra en application le 2 novembre. Suivant l'expression de M. McCullagh Torrens, qui avait défendu la proposition à la Chambre des Communes, ce fut une charte de liberté.

La loi nouvelle abrogea complètement la loi de 1836

quant aux sociétés formées après le 2 novembre et quant aux sociétés antérieures à cette date qui se faisaient enregistrer conformément à la nouvelle législation.

Toute société, ancienne ou nouvelle, recevait, lors de l'enregistrement, un certificat d'incorporation (certificate of incorporation); elle acquérait ainsi la personnalité morale, recevait un nom, ainsi qu'un sceau (common seal). Ces dispositions qui s'appliquaient aux sociétés terminables aussi bien qu'aux sociétés permanentes, constituaient un progrès considérable.

Auparavant des difficultés pratiques attendaient vendeurs et acheteurs d'immeubles, ainsi que leurs notaires, lorsqu'il s'agissait de savoir quels étaient les fidéicommissaires (trustees) de la Société et si leur nomination avait été régulière. Désormais chaque société, dûment enregistrée, étant pourvue de personnalité morale, pouvait agir sous sa raison sociale et sous son sceau, sans l'intervention de fidéicommissaires.

La loi de 1874 introduisit 42 changements dans la législation des Building Societies. Il nous suffira de noter les principaux. L'objet des sociétés est d'accumuler, par les cotisations des membres, un fonds destiné à faire des avances sur hypothèque. Les sociétaires ont la responsabilité limitée (limited liability). Les sociétés ont le pouvoir de recevoir des dépôts ou des prêts à intérêt des sociétaires, ou d'autres personnes, ou d'autres associations ayant la personnalité morale, ou de sociétés anonymes (joint stock companies) ou de building societies terminables. Toutefois, une limite es:

imposée à ce pouvoir de réception des dépôts et prêts ; les administrateurs sont personnellement responsables envers les dépositaires ou les prêteurs pour les sommes reçues au delà de cette limite.

La loi de 1836 avait laissé aux sociétés pleine liberté de rédiger leurs statuts. Aussi ceux-ci étaient-ils souvent défectueux sur des points essentiels. La même loi avait expressément décidé que toute société existant avant sa mise en vigueur ne serait pas obligée de modifier ses statuts, ce qui avait perpétué les défauts de ces derniers. Afin de remédier à cet état de choses la loi de 1874 imposa un certain nombre de prescriptions pour la rédaction des statuts.

Environ 800 sociétés obtinrent la personnalité morale par l'incorporation sous la loi de 1874. Parmi elles, nous trouvons les sociétés les plus importantes de nos jours : la *Halifax Permanent Benefit Building Society*, la *Burnley Building Society*, la *Woolwich Equitable Building Society*, la *Leeds Permanent Building Society*. Il ne reste plus aujourd'hui que 39 sociétés n'ayant pas la personnalité morale ; établies sous la loi de 1836, elles n'ont pas été ensuite incorporées. Les autres, au nombre de plus de 4.000, sont arrivées à leur terme ou ont été dissoutes.

De nouvelles sociétés se formèrent aussi en grand nombre. Quelques-unes étaient excellentes, par exemple l'*Abbey Road Permanent Building Society*, fondée en 1874. Malheureusement, beaucoup d'entre elles furent l'œuvre de lanceurs d'affaires et ne répondirent pas à un besoin réel. De 1874 à

1894, les agissements de ces lanceurs d'affaires furent très sensibles; ils se firent verser des honoraires par des intriguants qui voulaient se faire attribuer les fonctions d'avoués (solicitors) ou de secrétaires des buildings societies; ils firent payer par les sociétés qu'ils montaient des sommes considérables pour les droits d'auteur sur des statuts modèles, pour la fourniture de statuts imprimés, pour les formes des comptes, etc....

Fréquemment, ces sociétés avaient une fin malheureuse, après une courte existence. Telle fut la destinée de la moitié des 3.800 sociétés qui virent le jour entre 1874 et 1894. Un seul lanceur d'affaires en fonda 800, un autre plus de 250, un autre encore environ 150.

L'opinion publique déplorait une semblable situation. Mais la législation ne fut pas modifiée jusqu'à la faillite de la *Liberator Building Society*, qui avait drainé plus d'un million de livres sterling provenant des économies de toutes les classes de la population, de toutes les parties du pays, et qui avait appliqué ces capitaux au financement d'entreprises spéculatives auxquelles les directeurs étaient intéressés. Cette faillite, qui se produisit en octobre 1892, dépouilla dépositaires et sociétaires-actionnaires des fruits de leur épargne.

Dès lors la confiance dans l'institution même des Building Societies s'affaiblit singulièrement. Cette crise se traduisit par le déclin rapide du capital-actions des sociétés incorporées. De £ 54.000.000, en 1887, ce capital tomba à moins de £ 43.000.000 en 1895.

Le Gouvernement s'émut et déposa un projet de loi. Plusieurs députés émirent aussi des propositions. Le tout fut renvoyé à un Comité de la Chambre des Communes dont les délibérations, conduites sous la présidence de M. Herbert Gladstone, aboutirent au *Building Societies Act* de 1894.

La loi de 1894

La loi de 1894 constitue, avec la loi de 1874 et les lois accessoires de 1875, 1877 et 1884, la législation actuellement en vigueur sur les sociétés incorporées. Nous étudierons en détail cette législation dans les deuxième et troisième parties de cet ouvrage. Notons simplement ici que, par son article 25, alinéa 1, la loi de 1894 abrogea absolument celle de 1836 à partir du 25 août 1896, quant à toutes les sociétés certifiées (en vertu de la loi de 1836) après 1856. Le but de cette disposition était de donner à ces sociétés deux années de grâce pour obtenir la personnalité morale en se faisant enregistrer conformément à la nouvelle législation. Toute société qui n'avait pas ainsi obtenu la personnalité morale et qui comptait plus de 20 membres devenait illégale en vertu des dispositions de la loi anglaise sur les sociétés anonymes; elle encourait les déchéances (inabilities) particulières à cette situation.

Diverses sortes de sociétés actuellement existantes

A l'heure actuelle, il existe donc deux catégories de *Buildings Societies* :

1° Les sociétés n'ayant pas la personnalité morale (*Unincorporated Societies*), c'est-à-dire celles établies avant 1856 et

n'ayant pas été incorporées sous la loi de 1874; elles sont par conséquent régies par la loi de 1836;

2° Les sociétés ayant la personnalité morale (Incorporated Societies) et qui comprennent elles-mêmes deux groupes :

a) Celles établies avant le 2 novembre 1874 en vertu de la loi de 1836 et qui ont été incorporées sous la loi de 1874;

b) Celles établies après le 2 novembre 1874 et qui ont dû par suite être incorporées dès leur début.

Les sociétés de la première catégorie, dépourvues de personnalité morale, continuent à agir par l'intermédiaire de fidéicommissaires. Le nombre de ces sociétés ne peut naturellement pas augmenter; il diminue soit par dissolution ou liquidation, soit par incorporation en vertu de la loi de 1874, soit, s'il s'agit de sociétés terminables, par l'expiration du temps nécessaire. A la fin de 1925, il n'y avait plus que 39 sociétés sans personnalité morale; elles subsistaient toutes en Angleterre; aucune n'existait en Ecosse ni au pays de Galles.

Aujourd'hui les sociétés à personnalité morale ont seules de l'importance. Il nous faut maintenant les étudier au point de vue de leur législation et de leur fonctionnement.

DEUXIÈME PARTIE

Constitution et fonctionnement des Building Societies

CHAPITRE PREMIER

Formation d'une Building Society incorporée

Une distinction s'impose entre la formation d'une nouvelle société et l'incorporation d'une ancienne société non incorporée.

Section I. — NOUVELLE SOCIÉTÉ

Une Building Society incorporée, soit permanente, soit terminable (Building Societies Act 1874, art. 13) peut être formée par un nombre quelconque de personnes, pourvu qu'il ne soit pas inférieur à 3 (ibidem art. 17).

La première obligation des fondateurs est la rédaction des statuts. Deux exemplaires des statuts proposés, signés par 3 des fondateurs et par le secrétaire ou autre fonctionnaire proposé, doivent être envoyées au Registrar (Building Societies Act 1874, art. 17 et Building Societies Regulations

1895, n° 41). Si le Registrar constate la conformité des statuts aux lois, il en retourne un exemplaire avec un certificat d'incorporation, au secrétaire (ou autre fonctionnaire) y nommé ; il conserve et enregistre l'autre exemplaire (Building Societies Act 1874, art. 17). Par ce fait, la société devient une corporation, c'est-à-dire qu'elle acquiert la personnalité morale avec raison sociale enregistrée, ayant succession perpétuelle et sceau commun (Building Societies Act. 1874, art. 9). Toutes les personnes qui se livreraient aux affaires comme société incorporée sans avoir obtenu préalablement un certificat d'inscription seraient passibles d'une amende de £ 5 par jour. (Building Societies Act, 1874, art. 43).

Raison sociale. — La raison sociale doit être mentionnée dans les statuts. Le registrar refuse l'incorporation si le nom choisi est identique à celui d'une société existante ou s'il lui ressemble à un tel point que la fraude est possible. Toutefois, il en va différemment, en ce dernier cas, si la société existante est en voie de « terminaison » ou de liquidation et consent à l'enregistrement du nom en question (Building Societies Act, 1874, art. 17).

Les derniers mots de la raison sociale d'une nouvelle société incorporée doivent être « Building Society » et le registrar peut refuser l'insertion de tous mots qui impliqueraient que la société est autre chose qu'une Building Society (Building Societies Regulations, 1895, n° 7).

Une société incorporée ne peut faire usage d'aucun autre nom ou titre que la raison sociale enregistrée. La contraven-

tion à cette disposition expose la société, ainsi que ses directeurs, à une amende de £ 10 au plus; si cette contravention continue, l'amende est de £ 10 au plus par semaine (*Building Societies Act*, 1894, art. 15).

La raison sociale enregistrée doit figurer sur le sceau de la société (*B. S. Act*, 1874, article 16, alinéa 10).

Une société incorporée peut changer de raison sociale en vertu d'une résolution des $\frac{3}{4}$ des membres présents à une assemblée convoquée spécialement dans ce but, mais le choix d'une nouvelle raison sociale est sujet, en ce qui concerne l'identité ou la similarité de nom avec une société existante, aux mêmes restrictions que le choix de la raison sociale d'une société entièrement nouvelle. La nouvelle raison sociale est soumise à l'approbation du Registrar; il ne peut la refuser si le changement est conforme à la loi. Il peut d'ailleurs noter que ce changement ne modifie nullement les droits et obligations de la société, ni ceux des personnes qui sont en rapports juridiques avec elle (*B. S. Act*, 1874, article 22).

Siège Social. — Les statuts doivent indiquer le siège social ou lieu d'assemblée. Ce siège peut être déplacé suivant la procédure fixée par les statuts, ou, dans le silence de ceux-ci, par une assemblée convoquée spécialement à cet effet.

Section II. — INCORPORATION D'UNE SOCIÉTÉ NON INCORPORÉE

Toute Société non incorporée (*unincorporated*) dont les statuts ont été certifiés par application de la loi de 1836 peut

obtenir un certificat d'incorporation et bénéficier ainsi de la législation relative aux sociétés incorporées.

Une demande doit être adressée au Registrar, après décision d'une assemblée générale spécialement convoquée dans ce but (B. S. Act, 1874, article 12, et B. S. Regulations, 1895, n° 1). Cette demande doit être accompagnée d'une copie des statuts, d'une déclaration de délibération de l'assemblée générale, ainsi que d'une déclaration de certification des statuts en vertu de la loi de 1836 (Ibid).

Les anciens statuts demeurent en vigueur dans la mesure où ils ne sont pas en conflit avec la législation sur les sociétés incorporées, jusqu'à ce qu'ils soient modifiés ou abrogés conformément à cette législation (B. S. Act, 1875, article 2).

La société conserve sa raison sociale, les dispositions concernant l'identité ou la similarité ne s'appliquent que dans le cas où la société décide le changement de la raison sociale (B. S. Act, 1874, articles 9 et 17).

CHAPITRE II

STATUTS

Mentions qu'ils doivent ou peuvent contenir

L'enregistrement des statuts est une condition nécessaire pour l'incorporation. Non seulement toute société doit avoir des statuts, mais il importe à la bonne gestion des affaires sociales que ceux-ci soient conçus en termes clairs et précis. Un sociétaire doit pouvoir connaître par leur lecture très exactement le régime auquel il est soumis.

La loi (1) dispose que les statuts de toute société établie après le 25 août 1894 et de toute société incorporée existante à cette date, mais qui vient à changer ses statuts, doivent contenir les indications suivantes :

- 1° La raison sociale;
- 2° Le siège social principal ou le lieu de réunion de la société;
- 3° La manière dont les fonds sociaux sont constitués par les adhérents (cette exigence ne s'applique pas aux fonds qui proviennent des dépôts et emprunts);
- 4° Les conditions auxquelles les actions payables par

(1) B. S. Act 1874, article 16; B. S. Act 1894, articles 1 et 28; B. S. Regulations 1895, n° 2.

acomptes (unadvanced subscription shares) sont émises, le mode de paiement des contributions, le mode de retrait des actions ;

5° Les conditions d'émission ou de retrait des actions libérées s'il y en a ;

6° Le cas échéant, les conditions et les limites d'émission des actions de préférence ;

7° Le mode des avances et de leur remboursement, les conditions auxquelles un emprunteur peut racheter ce qu'il doit avant l'expiration de la période pour laquelle l'avance a été faite ; le Registrar peut exiger que des tableaux précisent ce que doit l'emprunteur après chaque paiement spécifié ;

8° La manière dont les pertes seront établies et réparties ;

9° De quelle manière on cesse d'être sociétaire ;

10° Dans quelles limites (n'excédant pas les limites légales) la société se propose, le cas échéant, d'emprunter ;

11° Les buts de la société et les modes d'emploi des fonds en vue de la réalisation de ces buts.

Ces buts ne peuvent pas dépasser ceux qui sont spécifiés dans le B. S. Act, de 1874. Ainsi les statuts ne sont pas enregistrés s'ils indiquent comme objet des opérations de banque ou d'assurance contre l'incendie, ou des avances à des non sociétaires (sauf dans le cas de placement des fonds de surplus), ou l'acquisition d'immeubles permanents ;

12° Les modes de modification ou d'abrogation des statuts, les modes de rédaction des statuts supplémentaires ;

13° Les modes de nomination, de rémunération et de révocation du Conseil d'Administration, des commissaires aux comptes et des autres fonctionnaires de la société ;

14° Les modes de convocation des assemblées générales et spéciales des sociétaires ;

15° Les modes de vérification des comptes ainsi que des actes hypothécaires et autres titres appartenant à la société ; cette vérification doit avoir lieu au moins une fois par an ;

16° Le règlement soit par la Cour du Comté (County Court), soit par le Registrar, soit par l'arbitrage, des litiges nés entre la société et un sociétaire, ou toute personne agissant par l'entremise d'un sociétaire ou en vertu des statuts ;

17° Les mesures prises pour la garde et l'emploi du sceau de la société, ce dernier devant toujours porter la raison sociale ;

18° Les mesures prises pour la garde des actes hypothécaires et autres titres appartenant à la société ;

19° Les droits et obligations du conseil d'administration et des autres fonctionnaires ;

20° Les amendes et confiscations dont les sociétaires peuvent être passibles ;

21° Les modes de disposition de la société, son caractère terminable ou permanent.

Ces indications doivent figurer dans tous les statuts, mais elles ne sont qu'un minimum imposé par la loi ; il est permis d'y ajouter toutes dispositions statutaires ne faisant échec ni

au droit anglais en général ni aux lois spéciales qui régissent les B. S.

Nature et rôle des statuts. — Les statuts sont le contrat social. Ils s'imposent aux sociétaires et aux fonctionnaires de la société, à tout individu faisant une réclamation pour le compte d'un sociétaire ou en vertu des statuts. Toutes ces personnes sont légalement réputées avoir pleine connaissance des statuts (B. S. Act, 1874, article 21).

Toute société est obligée de délivrer à toute personne qui en fait la demande, copie imprimée de ces statuts. A cette copie doit être annexée une copie du certificat d'incorporation. L'extrait de cette délivrance ne peut excéder un shilling par exemplaire (B. S. Act, 1874, article 17).

Modification. — Aucune limite n'est apportée par la loi au pouvoir d'une société de modifier ses statuts.

Il est notamment permis de diminuer les droits des actionnaires qui se retirent (Pepe v. City and Suburban Permanent Building Society 1893, 2 Ch. D., 311) de diminuer le solde créditeur d'un actionnaire (Strohmenger v. Finsbury Permanent Investment Building Society, 1897, 2 Ch. 469), d'augmenter les versements à effectuer par les sociétaires qui ont reçu des avances (Rosenberg v. Northumberland Building Society, 1889, 22 Q. B. D., 373).

Cette dernière décision, inique en apparence, se justifie si l'on considère que dans l'espèce l'acte hypothécaire stipulait le paiement de sommes payables suivant les statuts courants (for the time being).

Au surplus, la règle de la liberté des modifications statutaires comporte une limite naturelle en ce sens qu'elle ne s'applique qu'aux droits internes des sociétaires. Au delà de cette limite certains changements peuvent être nuls. Il en serait ainsi, par exemple, des modifications portant atteinte aux droits des créanciers extérieurs de la société ou à la nature même de cette société.

La procédure de modification est déterminée par les statuts. Elle diffère suivant qu'il s'agit de sociétés certifiées en vertu de la loi de 1874, ou bien, de sociétés immédiatement fondées sous l'empire de la loi de 1874. Toute société de la première catégorie peut, soit changer ou abroger ses statuts, soit élaborer des statuts supplémentaires avec un quorum des $\frac{3}{4}$ des sociétaires présents à une assemblée spéciale convoquée à cet effet (B. S. Act, 1874, article 18). Toute société de la seconde catégorie procède aux mêmes opérations de la manière prescrite par ses statuts (Ibid). Mais, qu'elle appartienne à l'une ou à l'autre catégorie, la société doit adresser au Registrar une demande d'enregistrement de la modification. S'il y a conformité de celle-ci avec la loi, le Registrar enregistre et envoie à la société un certificat d'enregistrement (B. S. Act, 1874, article 18), ce certificat fait preuve de la régularité de la procédure et de la conformité du changement avec les lois relatives aux B. S., mais non de l'opportunité de ce changement au point de vue de la bonne administration de la société.

CHAPITRE III

Fonctionnement d'une Building Society

La société est gérée par l'Assemblée générale et par les fonctionnaires dûment nommés par celle-ci.

Les pouvoirs et obligations des fonctionnaires doivent être spécifiés dans les statuts (B. S. Act, 1874, article 16, alinéa 12).

Les pouvoirs de la société non spécifiés dans les statuts appartiennent à l'Assemblée.

Nous envisagerons successivement les fonctionnaires et l'assemblée.

Section I. — LES FONCTIONNAIRES (OFFICERS)

Toute société doit aux termes de la loi, avoir au moins :

- 1° Un conseil d'administration (board of directors, committee of management);
- 2° Un secrétaire (secretary, manager);
- 3° Deux commissaires aux comptes (auditors).

Mais les B. S. ont aussi un expert estimateur (surveyor) et un avoué ((solicitor) conseil juridique.

Les statuts doivent préciser les modes de nomination, de rémunération et de révocation du conseil d'administration et

des autres fonctionnaires (B. S. Act, 1874, article 16, alinéa 6), ainsi que leurs pouvoirs et obligations (B. S. Act 1874, article 16, alinéa 12). Ils sont tous soumis à ces statuts dont ils sont présumés avoir pleine connaissance (B. S. Act, 1874, article 21).

Tout fonctionnaire de la société qui est appelé à manier des deniers, doit, avant son entrée en fonction, fournir soit un garant, soit un cautionnement, par exemple la garantie d'une société de garanties, pour telle somme que la société décide.

Le cautionnement a pour but d'assurer la reddition par le fonctionnaire d'un compte exact des sommes reçues et payées pour le compte de la société ainsi que de garantir le paiement de ce qu'il doit lui-même à la société (B. S. Act, 1874, article 23). La nature et le montant du cautionnement sont au choix de la société, mais il faut qu'il y ait un cautionnement sérieux et suffisant.

L'obligation de rendre compte est double.

Sur demande écrite, tout fonctionnaire doit :

1° Envoyer un compte détaillé au conseil d'administration afin que celui-ci l'examine, l'approuve ou le rejette;

2° Payer toutes sommes qu'il a en mains, délivrer tous titres et effets, livres, documents qu'il détient ou dont il a la charge, à toutes personnes indiquées par la société (B. S. Act, 1874, article 24).

Cette double obligation est sanctionnée par une action de la société.

Les fonctionnaires sont aussi passibles d'une poursuite criminelle pour détournement. Une peine d'amende ou d'emprisonnement frappe en effet toute personne (et, particulièrement les fonctionnaires de la société), qui par fraude obtient possession de toutes sommes, titres, livres, documents ou autres effets d'une société, ou qui, ayant ces choses en sa possession, les retient ou en fait une application contraire aux buts statutaires.

Aucun fonctionnaire ne peut, en sus de la rémunération promise par les statuts, recevoir d'aucune personne, aucun don, commission ou profit ayant quelque rapport que ce soit avec tout prêt fait par la société (B. S. Act, 1894, article 27). Cette disposition est également sanctionnée par l'amende et l'emprisonnement.

Il est aussi interdit à tout fonctionnaire d'acheter un immeuble que la société vend en qualité de créancière hypothécaire. Un tel achat serait nul, même s'il avait eu lieu aux enchères publiques et s'il n'était pas prouvé qu'il était affecté pour un prix inférieur à la valeur réelle de l'immeuble (Mar-tinson v. Clowes, 1882, 21, Ch. D., 857).

Après ces généralités, il convient de passer en revue les différents fonctionnaires de la société.

Les Administrateurs. Les administrateurs sont élus par l'Assemblée générale pour une période d'ordinaire assez courte (un ou deux ans). Leur nombre est en moyenne de 5 à 10). Le conseil d'administration comprend dans la mesure du

possible, les représentants de toutes les classes d'intérêt de la société.

Il est désirable que les administrateurs possèdent un intérêt sérieux dans la société. Aussi, les statuts disposent-ils généralement, que pour être éligible comme administrateur, il faut être titulaire d'un certain nombre d'actions. Mais il faut éviter aussi que seuls les forts actionnaires, à l'exclusion des petits, siègent au conseil. C'est pourquoi le minimum d'actions exigé est assez faible, 5 en moyenne.

Les fonctions d'administrateur sont exceptionnellement gratuites, mais d'ordinaire rétribuées. Leur rémunération varie; tantôt elle consiste en jetons de présence à chaque réunion du conseil, tantôt elle est constituée par des honoraires votés chaque année par l'Assemblée générale. Mais la marge des bénéfices ne lui permet jamais d'être élevée. Et, à la vérité, il convient qu'il en soit ainsi, dans les Building Societies qui poursuivent avant tout un but social. Beaucoup de sociétés prennent en considération, pour rémunérer les administrateurs, ce que ceux-ci perdent, en s'occupant des affaires de la société et en négligeant d'autant leurs propres affaires.

La situation juridique des administrateurs d'une B. S. se rapproche de celle des administrateurs d'une company. Ils sont agents de la société, ils sont aussi fidéicommissaires (Trustees) mais dans une certaine mesure seulement. Ils peuvent faire des avances sur gage de nature spéculative qui seraient défendues aux Trustees ordinaires (Sheffield and South Yorkshire, 1889, 44 Ch. D., 412). Dans ce cas, s'ils

agissent honnêtement et n'excèdent pas leurs pouvoirs ils ne sont pas responsables des pertes même si celles-ci résultent d'une erreur de jugement de leur part; d'autre part, en leur qualité d'agents de la société, ils sont responsables de toutes pertes provenant de l'abus de leur autorité. Leur responsabilité est par exemple en cause s'ils consentent aux sociétaires des avances sur gage non autorisé ou s'ils font remise d'amende imposées par les statuts. Ils peuvent aussi devenir débiteurs de dommages intérêts envers les tiers, s'ils leur ont causé un préjudice en agissant au delà de leur mandat.

Il arrive parfois que les statuts contiennent une stipulation en vertu de laquelle les administrateurs sont indemnisés des conséquences de leurs actes excédant les limites de leur mandat. Mais il est bien entendu que cette indemnisation ne peut s'étendre à des actes que la société elle-même n'a pas le pouvoir de permettre.

Telle est dans son ensemble la situation juridique des administrateurs des B. S. Mais ces considérations générales ne suffisent point. Il importe de préciser que ces administrateurs ont des pouvoirs et des obligations propres qui n'appartiennent pas ou n'incombent pas aux administrateurs des « companies ».

Ils peuvent exiger que les fonctionnaires leur remettent certains comptes pour les examiner, les approuver ou les rejeter (B. S. Act 1874, article 24); qu'un sociétaire ou dépositaire, ayant dans les fonds de la société une somme n'excédant pas 50 livres, vienne à mourir sans testament, les admi-

nistrateurs n'ont pas besoin d'obtenir des Letters of administration, c'est-à-dire un ordre du tribunal permettant la distribution de cette somme à telle ou telle personne; ils peuvent eux-mêmes et sous certaines conditions procéder à cette distribution.

Quant aux responsabilités spéciales nous en noterons deux principales.

Si la société reçoit des dépôts ou des emprunts au delà de ce qui lui est permis, les administrateurs en sont tous responsables (B. S. Act, 1874, article 43) alors même qu'une fraude du secrétaire leur aurait dissimulé cette irrégularité (Cross v. Fisher, 1892, 1 Q. B. 467).

Les administrateurs qui autorisent une avance sur deuxième hypothèque sont individuellement et collectivement responsables de toute perte qui peut en résulter pour la société (B. S. Act., 1894, article 13). De telles avances ne sont permises que si la société elle-même est créancière sur première hypothèque grevant la même propriété.

Le Secrétaire. — Le gérant principal d'une B. S. est nommé secrétaire. Dans les petites sociétés, il ne consacre une partie de son temps à ces fonctions; il reçoit en général une rémunération qui consiste soit en un traitement fixe ordinaire, soit en une somme variant avec le nombre des sociétaires.

Le secrétaire doit envoyer au Registrar les avis, notices, relevés, et comptes prescrits par la loi.

Parfois, il est formellement nommé agent de la société, mais même en l'absence d'une semblable nomination il peut être présumé avoir cette qualité, de telle sorte que la société soit liée par ses engagements se rapportant aux affaires ordinaires (Allard v. Bourne, 1863, 15, C. B.-N. S., 468).

Si, en obéissant aux ordres des administrateurs le secrétaire accomplit des actes excédant les pouvoirs de la société elle-même, il n'encourt aucune responsabilité personnelle.

Les Commissaires aux Comptes (Auditors). — Toute B. S. doit avoir au moins deux commissaires aux comptes. Les statuts règlent leur rémunération, leur convocation et leur révocation (B. S. Act, 1874, article 16, alinéa 6). Les statuts stipulent aussi qu'il faut procéder au moins une fois par an à une vérification des comptes et à une inspection des actes d'hypothèques et autres titres et gages appartenant à la société (B. S. Act, 1874, article 16, alinéa 8).

L'un au moins des commissaires aux comptes doit exercer publiquement la profession d'expert comptable (B. S. Act 1894, article 3).

La responsabilité générale d'un commissaire aux comptes d'une B. S. est la même que celle d'un commissaire aux comptes d'une « company ». Il doit être diligent dans l'accomplissement de ses fonctions : s'il manque de diligence, il peut être personnellement responsable ; il en est ainsi par exemple si une bonification excessive avait été versée au secrétaire et si des dividendes excessifs avaient été payés aux actionnaires, sur la foi de comptes incorrects et vérifiés.

D'ailleurs, des devoirs spéciaux sont imposés aux commissaires aux comptes des B. S. Ils doivent certifier les comptes des relevés annuels de la société (B. S. Act 1874, article 40). Ils certifient que les comptes sont corrects, appuyés par des pièces justificatives, conformes à la loi, ou bien, ils dressent un rapport indiquant les incorrections des comptes, l'absence de pièces justificatives, la non conformité à la loi (B. S. Act. 1894, article 2, alinéa 2).

Les commissaires doivent inspecter au moins une fois par an les actes hypothécaires ou autres titres, notamment les gages de la société (B. S. Art, 1874, article 40), ils doivent certifier qu'ils ont réellement procédé à une inspection de ces actes, préciser les immeubles dont les actes hypothécaires leur ont été produits et ont été par eux examinés (B. S. Act, 1894, article 2, alinéa 2).

L'Expert estimateur (Surveyor) et l'Avoué (Solicitor). — La législation ne s'occupe pas de ces personnes si ce n'est l'article 23 de la loi de 1894 qui leur interdit de recevoir dans le cas où ils sont fonctionnaires, aucun don ou aucune commission ayant quelques rapports avec un prêt fait par la société.

Ces fonctionnaires jouent surtout un rôle lorsque la société consent des avances. L'expert estimateur avise le conseil d'administration de la valeur de l'immeuble offert en hypothèque. L'avoué s'assure que l'acte de propriété est en règle et il prépare l'acte hypothécaire. Ils reçoivent une rémunération fixée mais peu élevée. Leur travail, en effet, est régu-

lier. L'avoué a peu de mal et de responsabilité, les actes hypothécaires étant établis d'après une formule type et souvent imprimée.

Toutefois, la rémunération de ces fonctionnaires ne doit pas être trop minime, car le succès d'une B. S. dépend en bonne partie de la manière dont ils s'acquittent de leur fonction. Le montant de l'avance consentie sur une propriété est basé sur l'évaluation de l'expert estimateur. Celui-ci est passible de dommages-intérêts en cas de négligence; il en a été ainsi décidé dans l'affaire (Case) de *London Caledonia Building Society, v. Revedell* du 15 janvier 1894. Dans cette affaire, la B. S. avait avancé 350 £ d'après un rapport de l'expert estimant l'immeuble à 464 £ alors que sa valeur réelle était seulement de 216 £. La société actionna l'expert et obtint une indemnité égale à la différence soit 134 £. Mais la société ne pourrait, sauf le cas de fraude, obtenir d'indemnité en l'absence d'un contrat passé entre elle et l'expert. Ainsi, si l'expert avait été employé par le sociétaire sollicitant l'avance, la société n'aurait aucun recours contre lui, si grave qu'ait été sa négligence (*Le Lièvre, v. Gould*, 1893, 1, Q. B., 491).

SECTION II. — *Les Assemblées générales*

Il y a trois sortes d'Assemblées générales :

1° *Les Assemblées ordinaires*, mensuelles ou autres, qui ne connaissent en général que des questions courantes;

2° *L'Assemblée annuelle*, qui reçoit le rapport des administrateurs, les comptes et nomme les fonctionnaires;

3° Les *Assemblées spéciales*, convoquées dans tous les autres buts.

Les statuts doivent déterminer le lieu de réunion des assemblées (B. S. Act, 1874, article 16, alinéa 1), leur mode de convocation, leur mode de votation ; ils doivent notamment stipuler si les votes peuvent avoir lieu par mandataire (B. S. Act, 1874, article 16, alinéa 7).

Aucune disposition légale n'empêche d'attribuer aux sociétaires un nombre de voix proportionnel au nombre d'actions ; mais, en fait, les B. S. s'en tiennent au système d'une voix unique par sociétaire. Le Président a voix prépondérante. En général, le vote par mandataire n'est pas admis.

Quant au pouvoir des assemblées, ils sont généraux ou spéciaux.

Les pouvoirs généraux sont définis par les statuts. Les pouvoirs spéciaux prévus par la loi sont les suivants :

Une assemblée générale convoquée spécialement dans ce but peut changer la raison sociale de la société (B. S. Act, 1874, article 22).

Une assemblée générale spécialement convoquée peut mettre la société en liquidation (B. S. Act, 1874, article 32).

Deux ou plusieurs sociétés peuvent fondre. Il arrive aussi qu'une société transfère ses engagements à une autre. Cette fusion ou ce transfert s'opèrent en vertu d'une résolution de l'assemblée générale de chaque société, spécialement convoquée à cet effet (B. S. Act, 1874, article 33) (1).

(1) Pour les assemblées spéciales convoquées par le Registrar, v. 3^e partie.

CHAPITRE IV

Les opérations d'une Building Society

L'objet principal d'une Building Society est de faire aux personnes désirant acquérir un immeuble les avances garanties par une hypothèque sur cet immeuble. Les capitaux nécessaires au service des avances lui sont fournis par les versements des sociétaires-actionnaires, ainsi que par des emprunts. S'il reste des fonds à la société, après qu'elle a satisfait les demandes d'avances de ses membres, elle peut employer le surplus dans les conditions déterminées par la loi.

Nous examinerons successivement :

- 1° Le capital,
- 2° Les dépôts et emprunts,
- 3° Les avances,
- 4° Les placements des capitaux de surplus.

Section I. — LE CAPITAL D'UNE BUILDING SOCIETY

En général, le capital d'une B. S. est divisé en actions d'une valeur nominale fixe. Mais à la différence de celui d'une « Limited Company » ce capital est variable.

Cette différence a été mise en lumière dans le rapport des commissaires royaux, publié en 1872. La question était ainsi posée : les B. S. doivent-elles avoir une forme particulière

ou être régies par les mêmes lois que les « Company » ?

Les commissaires ont ainsi répondu : « Dans la B. S., le capital n'est jamais fixé. Le nombre d'actions est toujours indéfini, et l'action n'a pas de permanence. Le capital augmente constamment par l'addition de nouvelles actions ou diminue par le retrait d'actions existantes... Comme la qualité de sociétaire est toujours accessible à tous, la Building Society ne connaît pas de spéculation sur titres (Share Jobbing); elle n'enrichit aucun agent de change, elle n'a pas besoin de jour de liquidation en bourse (Settling day); nous devons donc conclure que les deux formes d'entreprises ont un droit égal de subsister, l'une (Building Society) pour l'usage de ceux qui font du capital, l'autre (Company) pour ceux qui, l'ayant fait, cherchent à l'employer. »

Cette antithèse appelle une retouche au point de vue économique. En réalité, la Building Society permet l'accumulation *graduelle* des économies, alors que la Company n'offre pas en général les mêmes facilités pour atteindre ce but. Le trait principal de la B. S., c'est qu'elle absorbe l'épargne d'une classe qui, d'ordinaire, ne pourrait placer son avoir dans les actions des compagnies.

Les sociétaires actionnaires d'une B. S. sont soumis à l'un ou l'autre des deux régimes suivants :

1° Le régime d'actions à valeur nominale fixe, payables par acomptes fixes, à intervalles fixés.

2° Le régime d'actions en compte-courant, sans valeur nominale fixe, ni acomptes fixés.

§ 1. — *Système d'actions à valeur nominale fixe*

C'est le système le plus ancien et le plus généralement pratiqué de nos jours encore. L'actionnaire souscrit à une ou plusieurs actions d'une valeur nominale fixe, il paye un petit droit d'entrée (un shilling à deux shillings par action) et fait des versements réguliers hebdomadaires ou mensuels du montant fixé. Ces paiements s'accumulent à intérêts composés jusqu'à ce qu'ils atteignent la valeur nominale des actions. On dit alors que l'action est échue (*Matured*) et le montant nominal en est versé (en espèces) à l'actionnaire. Quelques sociétés donnent au titulaire d'une action échue le droit d'en employer la valeur en actions libérées (*paid-up-shares*) qui rapportent aussi des intérêts.

Certaines sociétés délivrent même des actions libérées aux nouveaux sociétaires. Ainsi, la Burnley Building Society émet des actions libérées de 10 £ chacune, rapportant 4 % d'intérêt (1) auxquels est venue s'ajouter ces dernières années une prime régulière de $\frac{1}{2}$ %. La Leeds Permanent Building Society a des actions libérées de 20 £ rapportant 4 % d'intérêt, sans compter une prime récente de 1 4 %; la Halifax Permanent Benefit Building Society a 7 classes d'actions libérées, toutes de 10 £; la première réservée aux titulaires d'actions ordinaires échues, rapporte 3 $\frac{1}{2}$ % plus une participation aux

(1) Tous les taux d'intérêt payés aux actionnaires ou dépositaires ou payés par les emprunteurs, s'entendent net de tout impôt sur le revenu. En effet, d'après un arrangement avec le Fisc, la Building Society paye l'impôt sur son revenu.

bénéfices, équivalent, ces dernières années, à une prime de 1 %, soit au total $4\frac{1}{2}$ %. L'accès aux autres classes d'actions libérées dépend de la somme investie. Par exemple la deuxième classe est ouverte à quiconque prend au moins une action libérée (soit 10 £) et rapporte $3\frac{1}{2}$ %, sans participation supplémentaire aux bénéfices. Le minimum à investir et le taux d'intérêt pour les classes suivantes augmentent de telle sorte que pour devenir actionnaire libéré de la 7^e classe il faut être titulaire d'au moins 250 actions libérées (2.500 £), le taux d'intérêt étant alors de 5 %, sans autre participation aux bénéfices.

Les statuts de la société doivent indiquer les classes d'actions que celle-ci se propose d'émettre, les conditions d'émission, de remboursement à l'échéance ou de retrait avant l'échéance.

Actions ordinaires

Le montant nominal des actions ordinaires varie entre 30 £ et 120 £. Lorsqu'elles ont une grande valeur, les sociétés permettent généralement à leurs membres de souscrire à des fractions d'action d'ordinaire de multiples de $\frac{1}{5}$.

Les versements, variables eux-mêmes (le minimum étant 6 pence par semaine ou 2 shilling par mois lunaire), doivent être affectés aux dates fixées convenues sous peine d'une légère amende en cas de retard.

La méthode d'accumulation des intérêts varie également. Certaines sociétés déclarent annuellement le taux permis par les bénéfices (sauf toutefois à ne pas excéder un maximum

prévu par les statuts, par exemple $4 \frac{1}{2} \%$) et portent les intérêts ainsi calculés au crédit des actions. D'autres sociétés fixent un certain taux comme base (actuellement de $3 \frac{1}{2} \%$ en général, et attribuent ensuite des primes si les bénéfices le permettent. Dans ces dernières années, la plupart des sociétés opérant de cette manière ont déclaré des primes de $1 \frac{1}{2} \%$, ce qui porte à 5% l'intérêt total.

Actions de préférence

Un petit nombre de sociétés, dont la plus importante est la Woolwich Equitable Building Society émettent des actions de préférence. Les droits attachés à ces actions dépendent des statuts de chaque société. La plupart du temps, elles ont une priorité sur les actions ordinaires pour le remboursement du capital en cas de liquidation; de plus, tout déficit en ce cas doit être soldé par les actionnaires ordinaires jusqu'à concurrence de leur responsabilité et les responsabilités des actionnaires de préférence envers les créanciers de la société ne commence qu'après l'épuisement des fonds appartenant aux actionnaires ordinaires.

S'il s'agit des sociétés incorporées après le 25 août 1894 ou des sociétés incorporées avant cette date, mais ayant modifié leurs statuts après cette date, les statuts doivent spécifier si la société a l'intention d'émettre des actions de préférence (B. S. Act 1894, article 1, alinéa 2). Aucune limite légale n'est apportée à cette émission.

Il convient d'ailleurs d'observer que les émissions d'ac-

tions de préférence sont à l'heure actuelle insignifiantes. Les dépôts ont plus d'attraits pour les prêteurs. Selon Sir Edward Brabrook (1), les émissions en question ont été un expédient imaginé à l'époque où l'on pensait que les B. S. n'avaient, sous aucune forme, le pouvoir d'emprunter. La coutume s'en répandit surtout à Newcastle-upon-Tyne où, d'après le rapport annuel du Registrar en 1894, dans les 35 sociétés de cette ville, le capital-actions total de 2.002.681 £ comprenait 1.823.690 £, soit 91 % de capital de préférence. Dans quelques unes de ces sociétés, presque tout le capital consistait en actions de préférence qui de la sorte n'étaient pas réellement préférées.

Responsabilité des Actionnaires

La loi de 1894 (article 1) exige que toute société établie après le 25 août 1894, ou modifiant ses statuts après cette date, spécifie dans ses calculs les modes de calcul et de répartition des pertes. Mais la loi de 1874 (article 14) disposait déjà que la responsabilité de tout membre placeur (investing member) d'une société incorporée serait limitée au montant déjà payé ou arriéré sur ses actions. C'est une grande différence avec les Limited Companies, dans lesquelles la responsabilité des actionnaires s'étend à toute la valeur nominale des actions.

(1) BRABROOK : op. cit. p. 75.

Transfert

Les statuts de la B. S. indiquent les modes de transfert des actions. Ils exigent tous que les arriérés (versements en retard ou amendes) soient d'abord soldés.

Retrait

Un membre placeur est libre de se retirer ; il reçoit alors la somme placée à son crédit dans les livres de la société, sous les déductions prévues par les statuts.

Le droit de se retirer, s'il ne fait l'objet d'aucune disposition légale, est du moins implicitement reconnu par la législation. La loi de 1874 (article 16, alinéa 4) et la loi de 1894 (article 1, alinéas *b* et *c*) obligent, en effet, toutes sociétés à spécifier dans leurs statuts les conditions de retrait des actions. Ces conditions doivent être établies « bona fide ».

Suivant l'opinion de Wurtzburg (1) le Registrar n'accepterait ni un statut défendant absolument le retrait d'actions, ni un statut ne conférant ce droit qu'en apparence. Mais, si l'on considère les sociétés terminables, à l'exception de celles qui font des avances sans intérêts, on constate que le Registrar a souvent accepté des statuts interdisant le retrait d'actions dans les premières années de l'existence d'une société.

En tout cas, l'actionnaire doit donner préavis de son retrait dans un délai qui varie avec les sociétés et qui d'ordinaire est de trois mois.

(1) WURTZBURG: *The Law relating to Building Societies*, 5^e édit. 1920, page 39.

D'après la jurisprudence, le droit de se retirer cesse dans les hypothèses suivantes :

1° Lorsqu'une décision du tribunal ordonne la liquidation de la société (*Brownlie v. Russell* 1883, 8 A. C. 235).

2° Lorsque la société est en faillite (Insolvent), en état de cessation des affaires ou dans une situation qui rend inévitable cette cessation (*Re Ambition Investment Building Society* 1896, 1 Ch. 89).

Toutefois, si l'un de ces événements se produit lorsque l'avis de retrait est expiré, cet avis conserve son efficacité (*Re Ambition, etc, supra*).

Si l'on veut analyser la situation de l'actionnaire qui se retire, il faut distinguer deux périodes : la première allant du jour où l'avis est donné jusqu'au jour où il expire, la seconde commençant après l'expiration de l'avis.

Entre le jour de l'avis et l'expiration de l'avis, l'actionnaire n'est astreint à aucune contribution nouvelle, soit que la société continue, soit qu'elle entre en liquidation (*Sibun v. Pearce* 1890, 44 Ch. D. 354), mais si, avant l'expiration de l'avis, la cessation des affaires est reconnue inévitable ou si la société est mise en liquidation, le fait qu'il a donné avis de retrait ne lui confère aucune priorité de paiement vis à vis des actionnaires n'ayant pas donné semblable avis (*Re Ambition Investment Building Society*, 1896, 1 Ch. 89).

A l'expiration du délai de préavis, si l'actionnaire a payé tout ce qu'il devait à la société, acomptes, amendes, etc., et s'il a lui-même reçu tout ce qui lui était dû, les actions dont

il était titulaire sont complètement retirées. L'actionnaire cesse d'appartenir à la société du fait de ses actions, il n'a plus aucune responsabilité en cas de dissolution ou de liquidation (Re West Riding of Yorkshire Permanent Benefit Building Society, ex parte Pulman 1890, 45 Ch. D. 463).

Toutefois, pour certains objets, les actionnaires dont le délai de préavis est expiré, mais qui n'ont pas encore été remboursés, sont considérés comme demeurant membres de la société, par exemple ils peuvent être atteints par une modification des statuts qui diminuerait leurs droits ou ajournerait l'expiration de leur avis de retrait. Cependant, les avis de retrait ne pourraient jamais être annulés.

Dans les rapports avec les actionnaires qui restent dans la société et avec les actionnaires dont les délais de préavis de retrait ne sont pas expirés, ceux dont les préavis de retrait sont expirés sont créanciers de la société et ont priorité en cas de liquidation. Une hypothèse spéciale appelle d'ailleurs l'attention. Si, comme il est fréquent, les statuts stipulent que les actionnaires peuvent se retirer « pourvu que les fonds disponibles le permettent » et s'il n'y a pas de fonds disponibles lorsqu'un préavis de retrait vient à expirer, l'actionnaire qui a donné ce préavis acquiert le droit de recevoir le paiement aussitôt que les fonds le permettent. Le cas échéant, il aura priorité sur les autres catégories d'actionnaires dans la liquidation de l'actif (Walton v. Edge, 1884, 10 A. C., 33).

Sanction du non paiement des versements (acomptes)

Ces sanctions consistent en amendes et parfois dans la confiscation des actions (forfaiture).

Les sociétés non incorporées, c'est-à-dire n'ayant pas la personnalité morale, ont expressément le pouvoir d'imposer des amendes raisonnables et d'opérer la confiscation pour des raisons sérieuses. Les sociétés incorporées reçoivent implicitement ce pouvoir d'une disposition de la loi de 1874 (article 16, alinéa 3) qui exige l'insertion dans les statuts de clauses relatives aux amendes et confiscations.

Sévères autrefois, les amendes ont été adoucies. Leur moyenne est aujourd'hui de 6 pence par £ d'arriéré par mois ou fraction de mois.

Les statuts doivent fixer des amendes spécifiques ou tout au moins un maximum. Le Registrar n'accepterait pas un statut ne fixant qu'un minimum (1). D'autre part, si les statuts d'une société imposent des amendes, les administrateurs ne peuvent pas en dispenser les délinquants (Re Ilfracombe Permanent Mutual Benefit Building Society 1901, 1 Ch., 102); s'ils le faisaient, ils seraient personnellement responsables de l'amende envers la société.

Lorsque les versements et amendes restent impayés pendant une période définie, une confiscation a généralement lieu, en d'autres termes, le délinquant perd son droit à toutes les

(1) WURTZBURG : op. cit. p. 40.

sommes qu'il a déjà versées, ainsi qu'aux intérêts crédités sur ces sommes. D'ordinaire, la confiscation n'a pas lieu ipso facto, le conseil d'administration est libre de la prononcer ou non. Lorsqu'elle est déclarée elle est définitive. L'actionnaire délinquant reste cependant responsable de ses dettes en cas de liquidation (Re Saint George's Benefit Building Society 1858, 6 W. R. 766).

Appréciation du système

Le système d'actions à valeur nominale fixée, payables par acomptes fixes à intervalles fixés, qui vient d'être exposé, est certainement avantageux pour les personnes qui ne peuvent faire des économies sans quelque contrainte. La menace des pénalités, qui sanctionnent avec certitude le défaut de paiement des acomptes, exerce une influence salutaire sur les actionnaires et assure à la société une source régulière de revenus.

Mais le système a le grand désavantage d'être rigide. L'actionnaire ne peut pas augmenter le montant de ses paiements sans prendre de nouvelles actions. De plus, le caractère obligatoire des versements peut les rendre désagréables.

Et tout retrait doit consister, soit en un certain nombre d'actions, soit d'un multiple d'une fraction définie d'actions (par exemple tant de $\frac{1}{5}$ d'action).

Ces inconvénients ont conduit quelques sociétés à abandonner le système en question et à adopter celui d'actions en compte courant qu'il nous faut à présent décrire.

§ 2. — *Système d'actions en compte courant, sans valeur nominale fixe ni acomptes fixes*

Suivant ce système, le sociétaire ouvre un compte en faisant un petit versement (en général 2 sh. 6 d. au moins). Il peut faire d'autres versements au fur et à mesure que ses moyens le lui permettent. Ces versements doivent en général être égaux à des multiples de 2 s. 6 d. La société crédite les comptes des sociétaires des intérêts à un taux de base déterminé d'avance ; de plus, une prime est servie d'ordinaire lorsque les bénéfices sont suffisants.

Le fait qu'il n'y a pas de dates fixes pour les versements entraîne deux conséquences principales :

En premier lieu, la responsabilité des actionnaires est strictement limitée au montant déjà versé par eux.

En second lieu, il ne peut y avoir d'amendes pour non paiement des versements.

Le retrait des actions se fait à des conditions à peu près semblables à celles du système précédent.

Que penser du régime que nous venons d'exposer ? Puisqu'il n'y a pas pour l'actionnaire obligation de verser des sommes fixées à des époques fixes, il semble bien que ce régime est moins propre que l'autre à favoriser le développement de la société. Cependant, il est suivi par quelques unes des grandes sociétés (par exemple la Burnley Building Society, la Bradford Third Equitable Building Society) et il paraît se répandre dans les sociétés de moindre importance.

Section II. — LES DÉPÔTS ET EMPRUNTS
D'UNE BUILDING SOCIETY

Une Building Society peut exister sans emprunter. Tel était le cas des « sociétés de prêt gratuit (Bowkett, Starr-Bowkett). Tel est encore le cas de la National Freehold Land and Building Society. Mais la plupart des sociétés reçoivent des dépôts, qui constituent légalement des emprunts. Et même celles qui n'en reçoivent pas se trouvent parfois dans une situation telle qu'elles empruntent à leurs banquiers.

La plupart des grandes sociétés paient sur les dépôts un intérêt de 3 %, net de tout impôt, ce qui équivaut à 3,75 %.

Certaines sociétés ont une échelle qui fait varier le taux d'intérêt avec le montant déposé et le délai nécessaire de l'avis de retrait. Ainsi la Leeds Permanent Building Society paie 4 $\frac{1}{2}$ % sur les dépôts non inférieurs à 3.000 £ et elle exige une année d'avis de retrait.

En général le minimum qui peut être déposé est de 2 s. 6 d. Mais des sociétés de plus en plus nombreuses ont un service spécial pour encourager l'épargne chez les enfants : de ces derniers elles reçoivent des dépôts de un penny.

Toute controverse a cessé sur la légalité des emprunts pour les B. S. La loi de 1874, article 15, alinéa 1 dispose qu'une société incorporée peut, dans certaines limites, recevoir des dépôts ou emprunts à intérêt de ses membres, d'autres personnes ou d'associations ayant la personnalité morale (même des Compagnies), ou de Building Societies terminables.

La loi de 1894, article 1 décide que les statuts de toutes B. S. établies après le 25 août 1894 et de toute société modifiant ses statuts après cette date devaient spécifier si la société se proposait d'emprunter et, dans le cas de l'affirmative, indiquer dans quelles limites, n'excédant pas, bien entendu, les limites posés par la loi. Le pouvoir d'emprunt résulte donc à la fois de la loi et des statuts. Ces limites doivent être envisagées dans les sociétés permanentes et dans les sociétés terminables.

Limite du pouvoir d'emprunt d'une Société permanente

Les sommes dues à un moment quelconque par la société en vertu d'emprunts de toutes origines ne doivent pas dépasser les $\frac{2}{3}$ du montant des dettes hypothécaires des membres de la société à ce même moment (B. S. Act 1874, article 15, alinéa 2). Cette disposition ne faisant aucune distinction entre les créances hypothécaires bonnes ou mauvaises, on calculait le pouvoir d'emprunt de la société sur toutes ces créances, on comptait même celles auxquelles était affectée une hypothèque insuffisante.

Cette situation fut modifiée par la loi de 1894, article 14, qui décida d'exclure du calcul les créances hypothécaires dont les versements de remboursements étaient arriérés de plus de douze mois à la date des derniers comptes annuels de la société, ainsi que les créances garanties par des immeubles ayant été, à cause du non paiement des versements de remboursement, en possession de la société à la même date.

Limites du pouvoir d'emprunt d'une Société terminable

Les sommes dues à un moment donné par la société en vertu d'emprunts de toutes origines peuvent être égales à l'un des deux montants suivants :

a) Soit une somme n'excédant pas celle qui serait autorisée dans le cas d'une société permanente.

b) Soit une somme n'excédant pas douze mois de versements (acomptes dus) sur les actions en vigueur au moment considéré. (B. S. Act, 1874, article 15, alinéa 3).

Cela ne veut pas dire que la société puisse adopter, suivant les circonstances, l'une ou l'autre de ces limites à son gré. Elle doit la choisir une fois pour toutes dans ses statuts. Si la limite statutaire est dépassée à un moment donné, l'emprunt est illicite alors même que l'autre limite ne serait pas franchie (*Looker v. Wrigley*, 1882, 9. Q. B. D., 397).

Qu'est-ce qu'un emprunt ?

Pour déterminer la limite du pouvoir d'emprunt d'une société, il faut tenir compte du montant total des emprunts, quelles que soient la nature et l'origine de ceux-ci (*Ex parte Johnson and Greenwood* (1890) 45 Ch. D., 463, 468). Le montant d'un compte à découvert (*overdraft*) chez les banquiers de la société est un emprunt dans le sens de l'article 15 de la loi de 1874 (*Looker v. Wrigley*, *Leigh v. Wrigley*, 1882, Q. B. D., 397).

Abaissement de la limite légale par les statuts

La plupart des sociétés s'attribuent statutairement le pouvoir intégral d'emprunt qui leur est reconnu par la loi. Quelques-unes, cependant, désirant fortifier la position des dépositaires et des prêteurs, abaissent la limite légale. Ainsi, l'Abbey Road Permanent Building Society, importante société à tendances très progressives, fixe son pouvoir d'emprunter ou de recevoir des dépôts à $\frac{1}{3}$ des créances hypothécaires, au lieu des $\frac{2}{3}$ permis par la loi.

Conséquences d'un emprunt excessif

Si les administrateurs empruntent au delà des pouvoirs de la Société, celle-ci n'est pas débitrice de l'excédent. Elle peut obliger le prêteur à lui restituer tout gage fourni pour ce prêt. De plus, une société a le droit de se faire rembourser par un prêteur toute somme qu'elle lui a payé pour acquit d'un prêt fait au delà de la limite permise (*Blackburn and District Benefit Building Society v. Cunliffe Brooks & Co.*, 1885, 1885, 29 Ch. D. 902, C. A.).

Mais supposons que l'argent prêté à la société au delà des limites permises ait été employé pour acquitter des dettes ou obligations légales de la société. Le prêteur verra alors son prêt validé, parce que les dettes de la société ne sont pas augmentées du fait de ce prêt (*Brooks & Co., v. Blackburn and District Benefit Building Society*, 1894, 9 A. C., 857).

Il convient d'observer que dans tous les cas où un prêt

à la société ne crée pas de dette à celle-ci parce qu'elle a épuisé son pouvoir, les administrateurs sont personnellement responsables envers le prêteur de l'excédent (B. S. Act 1874, art. 43).

Retrait des dépôts

La longueur de la période d'avis de retrait des dépôts varie de société à société et même, dans une même société, suivant la catégorie à laquelle appartient le déposant. Quelques sociétés, en effet, nous l'avons vu, offrent des intérêts plus élevés aux déposants de sommes relativement importantes, pourvu qu'ils donnent avis de retrait longtemps à l'avance (parfois une année).

En outre, les statuts contiennent souvent une clause en vertu de laquelle, si le montant des avis de retrait de dépôts dépasse la somme que les fonds de la société permettent d'acquitter, ces dépôts seront remboursés dans l'ordre des avis de retrait.

La loi de 1894, art. 15, dispose qu'une société ne peut accepter de dépôts qu'à la condition de se réserver le droit d'exiger un avis de retrait d'un mois au moins. Cette disposition, qui tend à diminuer les conséquences d'un « run », s'impose à la société sous peine d'amende. Mais il ne faut pas en exagérer la portée. Il suffit pour qu'elle soit respectée que la société ait inséré dans ses statuts la faculté d'exiger l'avis de retrait dans le délai minimum en question. Rien n'empêche la société de rembourser à vue les déposants. De fait,

la plupart des sociétés payent à vue jusqu'à £ 20 ou £ 30, et, pour les sommes plus fortes, se contentent d'un délai d'avis beaucoup plus court que celui qu'elles sont en droit d'exiger.

Situation du déposant

En cas de liquidation, le déposant est considéré comme créancier de la société; il a donc priorité sur les actionnaires. Mais les statuts peuvent lui attribuer la qualité de sociétaire pour les affaires intérieures de la société, de telle sorte que, sans jamais perdre sa priorité dans la liquidation, il soit soumis aux statuts et possède le droit de vote (Re Mutual Permanent Benefit Building Society, 1885, 29 Ch. D.).

Ordres de paiement en cas de liquidation

Il est dès lors facile de déterminer l'ordre des paiements en cas de liquidation. Cet ordre est ainsi réglé (1).

1° Créanciers extérieurs de la société, y compris les déposants;

2° Actionnaires dont les actions sont échues, c'est-à-dire ont atteint leur valeur nominale, et actionnaires qui ont donné avis de retrait et dont les avis ont expiré avant le commencement de la liquidation.

3° Actionnaires privilégiés s'il y en a.

(1) Re Mutual Aid Permanent Benefit Building Society 1885, 30 Ch. D. 434.

Re Norwich and Norfolk Provident Building Society, ex parte Rackham, 1876, 45 L. J. (ch.) 785.

Re Ambition Investment Building Society 1896, 1 ch. 89.

4° Actionnaires en cours et actionnaires qui ont donné avis de retrait, mais dont les avis n'ont pas expiré avant le commencement de la liquidation.

Les membres de chaque classe ont la priorité sur ceux des classes suivantes. Entre membres de la même classe, la priorité dépend des statuts (Re Counties Conservative Permanent Benefit Building Society 1900, 2 Ch. 819; Re Middlesborough, etc, Permanent Benefit Building Society N° 2, 1885, 53 L. T., 203).

Toutefois les veuves et les enfants des membres décédés ont souvent, aux termes des statuts, la priorité sur tous les actionnaires; ils se rangent alors immédiatement après la première classe, alors même que le membre décédé n'a pas donné avis de retrait (Thompson v. Atlas Permanent Benefit Building Society, 1894, 91 L. T. Jo., 218). Une semblable priorité peut être accordée par les statuts aux exécuteurs testamentaires d'un membre décédé (Re Counties Conservative Permanent Benefit Building Society, 1900, 2 Ch., 819).

Section III. — LES AVANCES D'UNE BUILDING SOCIETY

Dans la gestion de ses affaires ordinaires, c'est-à-dire abstraction faite du placement des fonds de surplus, la société ne peut faire d'avances que sur première hypothèque (B. S. Act 1874, art. 13; Cullerne v. London and Suburban General Permanent Building Society, 1890, 25 Q. B. D., 485, C. A.; B. S. Act 1894, art. 13). Une avance serait nulle si elle était assise sur une autre garantie, telle qu'une deuxième hypothèque.

que immobilière ou le nantissement des actions d'un sociétaire. Les administrateurs qui auraient fait une avance sur ces derniers gages auraient excédé les pouvoirs de la société et ils seraient personnellement responsables envers elle de tout perte qu'elle pourrait subir. La portée de cette règle doit être soigneusement précisée. Le seul fait qu'un gage autre qu'une première hypothèque a été fourni à titre supplémentaire (collatéral) n'annule pas nécessairement l'avance. Il s'agit de savoir si cette avance est bien garantie par la première hypothèque, indépendamment du gage supplémentaire; dans le cas de l'affirmative, l'avance est valable (*Sheffield and South Yorkshire Permanent Building Society v. Aizlewood*, 1889, 44 Ch. D. 412).

Les avances sont destinées à permettre l'achat d'immeubles existants ou la construction de nouvelles habitations. Quelques sociétés n'avancent que dans le premier de ces buts.

En principe les avances ne sont consenties qu'aux sociétaires. Mais cette règle est sans grande portée, puisque la plupart des personnes qui désirent emprunter deviennent sociétaire dans cette seule intention.

Les statuts disposent, en général, que les avances sont faites dans l'ordre des demandes. Mais en fait les grandes sociétés sont en mesure de les effectuer dès que les formalités préliminaires (évaluation de la propriété à hypothéquer, recherches sur l'origine de la propriété (*investigation of title*), préparation de l'acte d'hypothèque) sont accomplies.

Quelques sociétés établies avant le 26 août 1894 fixent encore au moyen de tirage au sort l'ordre des avances, mais la loi de 1894, article 12, dispose qu'aucune société établie après le 25 août ne peut déterminer l'ordre par le tirage au sort ou par un autre procédé faisant appel au hasard.

Montant des avances

La somme avancée est d'environ $\frac{2}{3}$, quelquefois $\frac{3}{4}$ et, très exceptionnellement $\frac{4}{5}$ de la valeur de la propriété à hypothéquer, suivant l'évaluation d'un expert-estimateur (surveyor), qui est d'ordinaire celui de la société elle-même. L'avance est, en général, plus faible lorsqu'il s'agit de l'acquisition d'une propriété à titre de placement que lorsqu'il s'agit d'une acquisition en vue de l'habitation personnelle. Cette solution se comprend aisément si l'on considère que le but essentiel de la B. S. est d'aider les personnes à l'acquisition de leurs habitations.

L'emprunteur doit se procurer la différence entre le prix de la propriété qu'il veut acquérir et la somme que la B. S. est disposée à lui avancer. Beaucoup d'emprunteurs ont constitué cette différence grâce à des placements périodiques modestes et nombreux, soit en actions, soit en dépôts, dans les sociétés auxquelles ils se sont adressés ensuite pour emprunter. Telle était, du moins, la situation avant la guerre. Après la guerre, un grand nombre de personnes furent incapables de se procurer la différence en question. Le Housing

Act de 1923 et le Housing (Financial Provisions) Act de 1924 vinrent à leur aide. Ces deux lois permirent aux autorités administratives locales de donner des garanties aux Building Societies; celles-ci purent alors élargir leurs avances et, par là même, se trouva réduite la marge entre le prix d'acquisition de l'habitation et la somme avancée. Les garanties dont il s'agit purent être fournies non seulement pour les habitations ouvrières, mais aussi pour les maisons de plus grande importance, pourvu que leur valeur ne dépassât pas £ 1.500 suivant l'évaluation de l'autorité locale. Il n'est pas nécessaire que les maisons soient construites dans la circonscription de l'autorité qui apporte les garanties. Mais, cette garantie tendant à stimuler la construction, en vue de l'habitation personnelle, de maisons *nouvelles*, l'autorité n'a le pouvoir de donner la garantie que s'il s'agit de constructions commencées après le 25 avril 1923.

L'application de cette législation a été assurée par des conventions entre le Ministère de la Santé (Ministry of Health) et l'Association des Building Societies. L'économie de ces conventions est la suivante :

1° La garantie est donnée pour la différence entre l'avance totale consentie par la B. S. et l'avance que la B. S. aurait normalement faite, en vertu de ses statuts, en l'absence de garantie;

2° La somme totale que la B. S. avance avec la garantie ne doit pas dépasser 90 % de la valeur de la propriété, sui-

vant une évaluation faite par l'autorité locale d'accord avec la B. S. ;

3° L'autorité locale n'est responsable, du fait de la garantie, que dans le cas où la société fait vendre pour son paiement la propriété hypothéquée et où le produit de cette vente est insuffisant pour couvrir le capital, les intérêts et les frais dus à la société ;

4° La responsabilité maxima de l'autorité locale est alors égale à la différence entre le déficit apparaissant après la vente et le déficit qui aurait existé si l'avance totale avait été celle que la B. S. aurait normalement faite, par application de ses statuts, en l'absence de garantie ;

5° Dans le courant du mois qui suit l'un ou l'autre des événements permettant, aux termes de l'acte d'hypothèque, à la B. S. de vendre l'immeuble hypothéqué, la B. S. doit mettre en demeure le débiteur de payer le capital et les intérêts qu'il doit. En cas de non paiement, la B. S. procède alors à la vente. Si l'autorité n'exige pas la vente immédiate de l'immeuble hypothéqué, la B. S. demeure libre d'accorder au débiteur hypothécaire un délai pour s'acquitter.

6° A n'importe quel moment après la réception de l'avis mentionné au paragraphe précédent, et pourvu que l'hypothèque existe toujours, l'autorité locale peut acquérir les droits de la B. S. sur la propriété hypothéquée en payant à cette société, le capital, l'intérêt et les frais qui lui sont dus à ce moment ;

7° La garantie cesse lorsque le montant de l'avance se

trouve réduit, par remboursement, à 45 % de l'évaluation dont il a été question.

Remboursement des avances

Les avances, on l'a vu, sont garanties par une hypothèque de premier rang.

L'acte d'hypothèque n'est pas le même dans les sociétés terminables et dans les sociétés permanentes.

Dans la société terminable, le but de l'hypothèque n'est généralement pas d'assurer le remboursement de l'avance et de son intérêt. Elle tend à garantir le paiement par le sociétaire de ses cotisations et d'autres contributions, jusqu'à ce que le fonds social permette de payer la valeur nominale de leurs actions à tous les sociétaires qui n'ont pas reçu d'avance. Mais le sociétaire-emprunteur a reçu d'avance ce que le sociétaire non-emprunteur ne redevra qu'à la fin de la société. Aussi le premier paie, depuis la réception de ses avances, jusqu'à la fin de la société, une souscription additionnelle appelée « argent d'amortissement » (redemption money), mais constituant en réalité un intérêt.

Dans la société permanente, l'hypothèque a un double but. En premier lieu, elle garantit le remboursement de la somme avancée, avec intérêt, par un nombre fixe d'acomptes égaux composés de capital et d'intérêts. En second lieu, elle assure le paiement des amendes ou autres sommes dont le sociétaire peut se trouver débiteur envers la société par application des statuts et pendant la durée de l'hypothèque. Le

taux d'intérêt est aujourd'hui de 6 % en général. Cependant quelques sociétés (par exemple la Tempérance Permanent Building Society) font payer 5 $\frac{1}{2}$ %, plus une prime de 1 % sur le montant intégral de l'avance pour les trois ou quatre premières années.

La période de remboursement varie avec les sociétés. Elle est, en général de 30 ans, mais parfois beaucoup plus courte. D'autres particularités sont à noter dans la société permanente.

Un membre qui a remboursé une partie de son avance peut emprunter de nouveau, avec l'assentiment des administrateurs, sans avoir à supporter de nouveaux frais notariés ou, tout au moins, en bénéficiant de frais très réduits.

Un sociétaire qui se trouve dans la gêne peut d'ordinaire obtenir de la société une modification de ses versements de remboursement, soit une répartition de son solde débiteur sur une plus longue période et par suite une réduction de chaque acompte, soit le paiement de l'intérêt seul pour une ou deux années après quoi les versements ordinaires recommencent.

Modification des statuts

Tout sociétaire qui a bénéficié d'une avance peut être astreint à subir les conséquences de modifications statutaires postérieures à cette avance, alors même que ces modifications rendent sa situation moins bonne. Les droits du sociétaire, en effet, sont déterminés par le pacte social; or, ce pacte comprend la faculté pour la société de modifier les statuts.

Ce sociétaire peut ainsi voir changer le taux d'intérêt qu'il doit payer ou se réduire la période de remboursement, c'est-à-dire augmenter le montant de chaque versement.

Rachat de l'hypothèque

Il est possible qu'une personne qui a reçu une avance d'une B. S. veuille racheter son hypothèque, soit pour vendre son immeuble, soit pour toute autre raison.

Les B. S. de l'ancien type, envisageant d'un œil défavorable un tel rachat, le soumettaient à des conditions très onéreuses. Souvent, il n'était permis au sociétaire de racheter son annuité, c'est-à-dire son obligation de faire des versements périodiques pour un temps déterminé, qu'à un taux d'intérêt inférieur au taux imposé par l'acte d'hypothèque. Par exemple, si les acomptes de remboursement étaient calculés sur la base de 6 % d'intérêt, le sociétaire devait payer la valeur présente des acomptes futurs, calculée à un taux de 4 %. Une telle méthode évidemment injuste pour l'emprunteur, obligeait celui-ci à payer pour le rachat de sa dette une somme notablement supérieure au solde débiteur du capital emprunté. Cette situation n'a plus qu'un intérêt rétrospectif. Aujourd'hui le rachat est soumis à des conditions généralement équitables.

La base du rachat, nous l'avons vu, est nécessairement différente selon qu'il s'agit de sociétés terminables ou de sociétés permanentes. Dans tous les cas, il importe que l'emprunteur puisse calculer exactement ce qu'il lui faudra payer pour racheter son hypothèque.

Avant 1874, les statuts étaient d'ordinaire obscurs à ce sujet. Mais la loi de 1894, art. 1, alinéa (a), disposa que toute société établie après le 25 août 1894 ou qui modifie ses statuts après cette date doit stipuler les conditions auxquelles un emprunteur peut racheter ce qu'il doit avant l'expiration de la période pour laquelle l'avance a été faite. Le même texte ajouta qu'à moins que le Registrar n'ait constaté l'inutilité d'une pareille mesure, les statuts doivent contenir des tableaux indiquant la somme due par l'emprunteur après chaque acompte. Les conditions de rachat doivent être établies « bona fide » et clairement définies. Elles ne peuvent pas être laissées à la discrétion des administrateurs.

On rencontre parfois des contrats spéciaux en vertu desquels les membres-emprunteurs doivent, lors du rachat, payer une part proportionnelle des pertes subies par la société après l'avance. En l'absence d'un tel contrat spécial, un emprunteur qui a payé tout ce qu'il devait aux termes de son contrat hypothécaire se trouve complètement libéré et n'a en aucune manière à contribuer aux pertes subies par la société.

Il est enfin à noter que le droit de rachat d'un emprunteur peut être exercé même après la mise en liquidation de la société (*Brownlie v. Russell*, 188, 8 A. C., 235).

Transfert de l'hypothèque

Avec le consentement de toutes les parties intéressées, un emprunteur peut transférer ses obligations hypothécaires à une personne qui désire acheter la propriété hypothéquée.

Il n'a pas à suivre la voie compliquée et plus onéreuse d'un rachat suivi d'une nouvelle hypothèque.

Acquittement de la dette hypothécaire

Lorsque les sommes garanties par l'hypothèque ont été payées, la société peut passer un acte de rétrocession (reconveyance) de la propriété hypothéquée (B. S. Act 1874, article 42). Mais il est plus économique d'endosser l'acte hypothécaire ou d'y annexer une simple quittance qui met fin à l'hypothèque. Cette quittance doit être donnée dans la forme prévue à l'annexe de la loi de 1874 ; elle doit être munie du sceau de la société et contresignée par le secrétaire ou gérant (B. S. Act 1874, art. 42). L'acte de rétrocession et la quittance sont exempts de droits de timbre (B. S. Act 1874, article 41). Nous avons déjà noté l'importance de ce privilège qui n'est accordé qu'aux Building Societies.

Section IV. — LE PLACEMENT DES FONDS OU CAPITAUX DE SURPLUS D'UNE BUILDING SOCIETY

Une société qui n'a pas immédiatement besoin de ses fonds pour faire des avances n'est nullement forcée de les immobiliser dans ses coffres. Mais sa liberté de placement est soigneusement limitée par la loi.

Aux termes de la loi de 1874, art. 25, elle peut employer les fonds de surplus :

- 1° En hypothèques immobilières de toute nature ;

- 2° En fonds publics ;
- 3° En fonds dont l'intérêt est garanti par le Parlement ;
- 4° Dans d'autres Building Societies incorporées (s'il s'agit d'une société terminable).

La liberté de placement a été élargie par la loi de 1894 qui, aux emplois précédents, ajoute les suivants :

1° Dépôts dans une caisse d'épargne, de sommes n'excédant pas £ 300 (B. S. Act 1894, art. 16).

2° Achats de fonds d'Etat par l'intermédiaire d'une caisse d'épargne jusqu'à concurrence de £ 500. (B. S. Act 1894, art. 16).

Ces limites de £ 300 et £ 500 ont été suspendues pendant la guerre et six mois après.

3° Tout placement permis par la loi aux fidéicommissaires (trustees), (B. S. Act, 1894, art. 17).

Il convient de remarquer qu'une B. S. peut acheter un immeuble bâti pour y installer ses bureaux ou acheter un immeuble non bâti pour y construire des locaux destinés à l'installation de ces bureaux (B. S. Act 1874, art. 37). Mais l'acquisition d'immeubles bâtis ou non bâtis lui est interdite dans tout autre but. Si elle entre en possession d'un immeuble par suite du non paiement des versements par un membre emprunteur, elle doit procéder à la vente de cet immeuble aussitôt que possible (B. S. Act, 1874, art. 13).

TROISIÈME PARTIE

Les Building Societies au point du vue économique

CHAPITRE PREMIER

La protection des capitaux

Personne ne met en doute que les B. S. aient encouragé l'épargne et permis à un grand nombre de personnes d'acquérir leurs habitations. Mais toute médaille a son revers. Si l'on parcourt la « *Building Societies Gazette* », le seul journal des B. S. (organe portant autrefois le nom de « *Building Societies Record* »), on est frappé par le grand nombre de faillites qui éclatèrent parmi ces sociétés, entre 1874 et 1894. Consultons, d'autre part, une statistique élaborée en 1892, lors de la discussion à la Chambre des Communes du projet de loi sur les B. S. Ce document se rapporte aux B. S. incorporées en vertu de la loi de 1874, qui avaient été dissoutes ou avaient cessé d'exister d'une autre manière. Or, il montre que, des 3.723 sociétés incorporées entre 1874 et 1892, 1.237, soit environ 1/3, avaient déjà cessé d'exister en 1892. Il est

vrai qu'il faudrait retrancher de ce chiffre les sociétés terminables ayant normalement pris fin par l'expiration du temps fixé. Mais, même si l'on opère cette soustraction, on évoque sans peine l'étendue des pertes subies par les sociétaires et dépositaires.

Les causes de ce triste état de choses étaient nombreuses et méritent d'être analysées attentivement. Et d'abord, les B. S. travaillaient d'après des principes très imparfaits : les données actuarielles étaient fausses, on ne ménageait pas une marge suffisante entre l'intérêt servi aux déposants et l'intérêt exigé des emprunteurs.

Les fonctionnaires des sociétés se livraient à des agissements malhonnêtes et frauduleux. Par exemple, le secrétaire recevait d'un emprunteur une somme à titre de rachat d'hypothèque et il la retenait pour son usage personnel, sans courir le risque d'être immédiatement découvert ; ou bien encore le secrétaire fabriquait une demande de retrait d'un actionnaire imaginaire et obtenait un chèque en paiement. La pente était glissante. Le premier détournement ayant réussi, le délinquant faisait une série d'inscriptions frauduleuses dans les livres afin de masquer la réalité et de préparer de nouveaux détournements.

Rappelons l'habitude qui fut prise de former des sociétés terminables en séries, sous la direction du même gérant. Une nouvelle société commençait aussitôt que l'ancienne avait cessé d'attirer de nouveaux membres. Cette politique avait des dangers évidents. Même si l'on fait abstraction de la fraude, on voit

que les mauvaises affaires d'une société étaient rejetées sur les sociétés suivantes; de la sorte, les sociétés précédentes pouvaient prendre fin avec une apparence de prospérité, alors que les suivantes débutaient dans des conditions défavorables et devaient user du même procédé pour terminer, elles aussi, dans une prospérité purement apparente. En définitive, les affaires de ces B. S. se compliquaient de plus en plus.

Il n'était pas sans exemple que les fonctionnaires fussent corrompus et servissent une avance plus forte que la valeur de la propriété hypothéquée ne le permettait.

Aussi bien convient-il de souligner les dépréciations des propriétés hypothéquées. Cette dépréciation était due, en partie, à une spéculation malavisée. Une société, à Sheffield, prêta des sommes importantes sur l'hypothèque d'une carrière. Les versements de remboursement devenant insuffisants, la société prit possession de la carrière. Il lui fallut alors des capitaux de plus en plus élevés pour l'exploiter. Finalement, ses ressources s'épuisèrent et elle dut vendre la fameuse carrière à très forte perte. Mais la spéculation maladroite n'explique pas à elle seule la dépréciation des biens hypothéqués. Une dépréciation réelle se produit dans la valeur des maisons du district où la société opère. En même temps, une dépression industrielle empêche les membres emprunteurs de faire régulièrement leurs versements. En fin de compte, la société doit prendre possession des immeubles hypothéqués dont la vente s'effectue à perte.

Enfin l'on vit des B. S. s'établir en des lieux où le besoin

ne s'en faisait pas sentir. Les souscripteurs travaillèrent pour le bien des lanceurs d'affaires, si actifs alors qu'ils créèrent près de 2.000 sociétés entre 1874 et 1894.

Dans quelle mesure fut-il remédié à ces diverses causes d'insuccès des B. S. ?

Une première et heureuse constatation est relative à la diffusion des principes élémentaires de la science actuarielle. Aujourd'hui, les plus petites sociétés consultent fréquemment des actuaires professionnels.

Le législateur ne pouvait rester indifférent aux fraudes des fonctionnaires de la société. Une vérification sérieuse des comptes était un excellent moyen de découvrir promptement les fraudes, et par là même de les empêcher. Avant 1894, les comptes des sociétés devaient bien être vérifiés. Mais les commissaires aux comptes étaient des sociétaires qui, si consciencieux qu'ils pussent être, n'avaient ni les connaissances techniques ni l'habileté nécessaires pour procéder à une vérification efficace. La loi de 1894, dans son article 3, dispose que l'un au moins des commissaires aux comptes d'une B. S. devait être une personne exerçant publiquement la profession d'expert comptable. En fait, la plupart des commissaires aux comptes sont membres de l'Institut des experts-comptables à charte d'Angleterre et du Pays de Galles (Institute of Chartered Accountants in England and Wales). Ils ont reçu une forte éducation professionnelle et sont soumis à des règles disciplinaires sévères. C'est la meilleure garantie d'une bonne vérification.

Deux autres dispositions de la loi de 1894 sont mises en œuvre non seulement lorsqu'on suspecte la fraude, mais dans tous les cas où l'on craint que les affaires d'une société soient entachées de quelque irrégularité. L'article 4 permet à dix membres d'une société, quels qu'ils soient, pourvu qu'ils aient appartenu à cette société depuis douze mois au moins, de demander au Registrar la nomination d'un expert-comptable ou d'un actuaire, avec mission d'examiner les livres de la société et de rédiger un rapport. Les demandeurs doivent déposer, en garantie des frais de cette inspection, la somme fixée par le Registrar. L'expert ou l'actuaire a le droit de prendre des copies et des extraits des livres de la société, soit au siège social, soit en un autre lieu. De plus, l'article 5 permet à un dixième des membres d'une société ou à 100 membres s'il y en a plus de 1.000, de demander au Registrar, soit la nomination d'un inspecteur pour examiner les affaires de la société et dresser un rapport, soit la convocation d'une assemblée spéciale de la société. Les demandeurs doivent motiver leur requête, prouver qu'ils ne sont pas inspirés par la malice, et garantir les frais. Le Registrar ne peut d'ailleurs agir sans le consentement du ministre de l'Intérieur.

Lorsqu'il décide la convocation d'une assemblée spéciale, le Registrar doit indiquer l'heure, le jour et le lieu de sa réunion, ainsi que les questions qui doivent lui être soumises. Cette assemblée a toujours le pouvoir de nommer son président, quelles que soient à cet égard les stipulations des statuts.

Le Registrar doit dire si les frais de l'inspection ou de

l'assemblée seront payés par les demandeurs ou par la société, par les fonctionnaires ou par les sociétaires, par les anciens sociétaires ou fonctionnaires.

Ce n'est pas tout. Trois membres, quels qu'ils soient, peuvent provoquer l'intervention du Registrar s'ils démontrent, par une déclaration formelle, la nécessité d'une enquête ou d'un appel au jugement des sociétaires. Dans ce cas, le Registrar doit d'abord envoyer une copie de la déclaration à la société. Celle-ci lui fournira, dans un délai de 14 jours, une explication écrite. Puis le Registrar enverra un rapport sur l'affaire au Ministre et sollicitera son autorisation avant de prendre aucune autre mesure. L'inspecteur, nommé dans ces circonstances, peut aussi exiger la production de tous les livres, comptes, titres et documents de la société ; il a le droit de faire prêter serment aux fonctionnaires, agents et employés. Le Registrar statue en ce qui concerne les frais. Mais il n'est pas exigé de garantie pour les frais de la part des sociétaires ayant fait la déclaration qui a mis en mouvement cette procédure.

Enfin le Registrar peut, sans aucune demande des sociétaires, ordonner les mesures dont il vient d'être question, lorsqu'une société ne lui fournit pas, ne corrige pas ou ne complète pas un relevé (return) exigé par la loi. Telles sont les précautions prises par le législateur en vue de réprimer et de prévenir les fraudes et les incorrections dans l'administration d'une société.

On a également signalé les graves inconvénients de la formation des sociétés terminables en série. Il eut été difficile au

législateur d'aborder ce problème. En pratique, les sociétés terminables achèvent de perdre leur popularité et il ne subsiste aujourd'hui que très peu de sociétés en séries.

Quant à la corruption des fonctionnaires, elle a été fortement entravée par l'article 23 de la loi de 1894. Aux termes de ce texte, aucun administrateur, sociétaire, expert-estimateur, avoué ou autre fonctionnaire ne doit, en outre de la rémunération prescrite ou autorisée par les statuts, recevoir d'aucune personne aucun don, prime, commission ou profit quelconque ayant rapport à un prêt fait par la société. Toute personne qui paie ou qui accepte un tel avantage est passible d'une amende de £ 50, et, à défaut de paiement, d'un emprisonnement simple ou aux travaux forcés de six mois au plus. De plus, toute personne ayant reçu un tel avantage est condamnée par le Tribunal à payer à la société sa valeur ; à défaut de paiement, elle est passible d'un emprisonnement simple ou aux travaux forcés, pour six mois au plus.

Qu'a-t-on fait en ce qui concerne la dépréciation des propriétés hypothéquées ? La loi de 1894 (art. 2 et 1^{re} annexe) dispose que le relevé (statement) annuel, que les sociétés sont obligées par la loi de 1874 à fournir, doit faire ressortir notamment :

1° La nomenclature et la description détaillées de toutes les propriétés hypothéquées dont la société a eu, pour non paiement, la possession depuis plus de 12 mois.

2° La nomenclature et la description détaillées de toutes les propriétés hypothéquées au sujet desquelles les versements

de remboursement (repayments) sont en retard de plus de 12 mois, mais qui ne sont pas en la possession de la société ou ne l'ont pas été plus de 12 mois.

Cette disposition, mal accueillie par beaucoup de directeurs de B. S., atteint son but en augmentant leur prudence dans le choix des propriétés acceptées en garantie hypothécaire. En effet, en 1896, première année d'application de la disposition en question, les propriétés en possession constituaient 13,80 % du total des propriétés hypothéquées à la société. La proportion s'abaisse à 7 % en 1900; à 4,40 % en 1910; à 0,80 % en 1920 et à 0,10 % en 1925. Quant aux hypothèques au sujet desquelles les versements étaient seulement en retard, les propositions correspondantes furent de 1,30 % en 1896, de 0,50 % en 1900, de 0,70 % en 1910, de 0,30 % en 1920, de moins de 0,10 % en 1925.

Qu'a-t-on tenté, enfin, en ce qui concerne l'établissement des B. S. en des lieux où le besoin ne s'en faisait pas sentir ? Ici le remède échappait au législateur. Est-ce à dire que le mal subsista dans toute sa gravité ? Nullement. Les nombreuses sociétés dont il s'agit, fondées en 1874 et 1894, étaient du type Bowkett, ou Starr-Bowkett. Leur établissement ne fut possible qu'à cause de l'esprit spéculatif des personnes qui espéraient, en devenant sociétaires, gagner au tirage au sort une avance rapide et sans intérêt, et revendre cette avance avec un bénéfice sérieux. Or un semblable calcul fut déjoué par l'article 12 de la loi de 1894, qui interdit aux sociétés d'accorder des avances au sort ou par un autre procédé faisant appel

au hasard. L'activité des lanceurs d'affaires fut ainsi singulièrement paralysée.

Toutes les mesures que nous venons de décrire et qui ont tendu à remédier aux causes d'insuccès des B. S., ont-elles été efficaces ? Ont-elles eu pour résultat d'asseoir ces sociétés sur des bases plus solides ? La réponse est possible, puisque la loi de 1894, article 11, exige que les liquidateurs d'une société envoient au Registrar des comptes établissant l'actif et le passif au commencement de la dissolution, ainsi que les modes d'emploi de cet actif et les modes d'acquittement de ce passif. Ces comptes, il est vrai, ne sont pas exigés de certaines sociétés, telles que les sociétés terminables prenant normalement fin en vertu de leurs statuts. Leur ensemble permet cependant d'embrasser un groupe assez important de sociétés en dissolution, par suite il autorise des conclusions documentées.

De 1895 à 1923, 1.540 sociétés en dissolution ont envoyé leurs comptes au Registrar. Au total, l'actif et le passif, du commencement à la dissolution, se chiffrent ainsi qu'il suit :

ACTIF		PASSIF	
	£		£
Débiteurs hypothécaires.....	5.419.115	Actionnaires	5.821.897
Autre actif.....	1.325.516	Déposants et autres créanciers.....	834.745
Actif total.....	6.744.631	Passif total.....	6.659.642
Déficit dans les sociétés ayant un solde déficitaire	494.329	Surplus dans les sociétés ayant un solde bénéficiaire	579.318
	7.238.960		7.238.960

L'actif évalué à £ 6.744.631, rapporta £ 6.474.311, soit 96 % de l'évaluation. Cette somme fut ainsi distribuée :

Aux actionnaires	£ 5.339.448
Aux déposants et autres créanciers	£ 737.247
Autres paiements (surtout frais de dissolution) £	397.616

Les actionnaires reçurent donc 92 % de ce qui leur était dû, les déposants et autres créanciers 88 %. Ces pourcentages sont des moyennes : dans certains cas, ils étaient supérieurs ou inférieurs. Les frais de dissolution étaient seulement de 6 % de l'actif.

La proportion payée aux déposants et autres créanciers est plus faible que celle payée aux actionnaires. Ce fait provient de ce que, dans l'année 1898, le déficit d'une grande société, la Manchester Temperance Permanent Building Society, fut, d'un commun accord, supporté, par parts égales, par les déposants et les actionnaires.

Les sommes restituées aux actionnaires et déposants, par suite de la dissolution, n'étaient pas, dans leur ensemble, très inférieures à 100 %.

Pour se rendre compte des progrès accomplis depuis 1895, il y a lieu, croyons-nous, de donner un tableau des chiffres les plus importants par périodes de 5 ans.

	Actionnaires			Déposants et autres créanciers		
	Dû	Payé	%	Dû	Payé	%
	en milliers de £			en milliers de £		
1895-1899	1.758	1.461	83	387	284	73
1900-1904	1.878	1.755	94	218	222	102
1905-1909	890	791	89	105	107	102
1910-1914 ⁽¹⁾	534	535	100	44	50	111
1915-1919	318	324	102	56	53	96

De ce tableau, nous retenons les observations suivantes :

En ce qui concerne les actionnaires : on constate une diminution constante de ce qui leur est dû après dissolution et, chose plus satisfaisante encore, une augmentation constante du pourcentage qui leur est payé. De 83 pour la période 1895-1899, le pourcentage s'élève jusqu'à 102 en 1915-1919.

En ce qui concerne les déposants : on constate aussi une diminution rapide de ce qui leur est dû après dissolution, avec une légère réaction en 1915-1919. Le pourcentage qui leur est payé est en augmentation constante avec une réaction en 1915-1919. Le pourcentage relativement faible payé aux déposants

(1) En 1911, deux grandes sociétés alliées (la Birkbeck Permanent Benefit Building Society et la Second Birkbeck Permanent Benefit Building Society) tombèrent en faillite. Elles étaient « unincorporated », c'est-à-dire régies par la loi de 1836. Leurs résultats déficitaires ne sont pas compris dans le tableau ci-dessus, qui se réfère seulement aux sociétés incorporées. Les sociétés Birkbeck sont mentionnées dans le chapitre suivant.

en 1895-1899 tient de ce fait, déjà signalé, qu'en 1898 les déposants de la Manchester Temperance Permanent Building Society acceptèrent de supporter la moitié du déficit qui aurait dû normalement être tout entier à la charge des actionnaires. Si, d'autre part, le pourcentage dépasse 100 %, c'est surtout que les liquidateurs furent parfois obligés de compter comme dépôt des sommes classées par erreur parmi les actions. Inversement, la baisse apparente du pourcentage (96 %) payé en 1915-1919 aux déposants, est due à ce fait qu'en 1919 des sommes ayant figuré dans les comptes comme dépôts furent rejetées par les liquidateurs soit parce qu'elles auraient été reçues au delà du pouvoir d'emprunt de la société, soit parce qu'elles devaient être considérées comme actions.

Le rapport entre l'actif total et les dépôts et autres créances extérieures était :

2,6	en	1895
2,8	en	1905
4,2	en	1915
5,2	en	1925

L'augmentation constante indique une situation de plus en plus forte.

Que conclure de toutes les précisions précédentes ? Il apparaît clairement que le législateur de 1894 a été très favorable au développement des B. S. S'ils ont quelque vigilance, les sociétaires et les déposants voient leurs économies en sécurité dans les mains d'une Building Society honorablement connue.

CHAPITRE II

Progrès récents et situation actuelle Conclusion

Si, aidés des tableaux ci-après, nous jetons un coup d'œil sur l'histoire contemporaine des Building Societies, nous pouvons relever un certain nombre d'évènements de diverses natures.

En 1892, c'est la faillite de la Liberator, suivie par la loi de 1894. A partir de ce moment se produit une baisse sous toutes les rubriques, puis des fluctuations autour d'un même niveau moyen jusqu'en 1905 environ, enfin une hausse progressive sous toutes les rubriques, (sauf celle du nombre des sociétés) jusqu'en 1910.

En 1911, ce fut la faillite de la Birkbeck Permanent Benefit Building Society et de la Second Birkbeck Permanent Benefit Building Society, les deux seules sociétés importantes opérant en vertu de la loi de 1836, n'ayant donc pas la personnalité morale, et comptant ensemble plus de 20.000 sociétaires. Cette catastrophe causa dans toutes les rubriques une baisse directe et aussi une baisse indirecte par suite de la crise de confiance qu'elle amena.

De 1912 à 1914, la crise s'atténua et cessa peu à peu. Sous toutes les rubriques, les chiffres haussèrent, sauf sous celle du nombre de sociétaires.

La guerre entraîna une baisse sous toutes les rubriques. Cependant le mal ne fut pas profond. Les actionnaires continuèrent à effectuer leurs versements. Les sommes retirées par les déposants furent vite remplacées. Les réserves furent maintenues. Sans doute les nouvelles avances sur hypothèques furent relativement faibles, mais la rubrique « autre actif », qui comprenait alors surtout des placements patriotiques aux titres créés par l'Etat en vue de la poursuite de la guerre, augmenta d'une manière appréciable.

TABLEAU I

PROGRÈS DES BUILDING SOCIETIES (1910-1925)

	Nombre de sociétés existantes	Nombre de sociétaires	Recettes totales	Montant avancé sur hypothèque dans l'année
			en milliers de £	
1910	1.747	636.446	42.785	9.391
1911	1.670	611.380	22.045	9.004
1912	1.637	615.432	22.355	8.438
1913	1.610	625.523	23.392	9.245
1914	1.561	635.551	23.234	8.875
1915	1.515	634.679	21.812	6.623
1916	1.467	628.782	20.924	4.925
1917	1.448	620.607	21.937	4.485
1918	1.379	632.520	25.974	6.971
1919	1.361	679.749	35.446	15.844
1920	1.324	754.766	48.072	25.095
1921	1.225	789.052	47.147	19.673
1922	1.180	826.032	52.629	22.708
1923	1.143	895.524	61.575	32.016
1924	1.117	1.000.988	72.582	40.585
1925	1.088	1.133.281	85.677	49.822

TABLEAU II

BILANS SYNOPTIQUES DES BUILDING SOCIETIES (1910-1925)

	PASSIF			ACTIF		
	Capital actions	Dépôts et autres créances extérieures	Réserves	Débiteurs hypothécaires.	Autre actif	Actif total
	En milliers de £					
1910	46.301	26.768	4.193	60.583	16.678	77.262
1911	44.551	16.106	3.827	60.545	3.938	64.484
1912	45.032	16.067	3.811	60.837	4.072	64.909
1913	46.193	16.185	3.875	61.585	4.667	66.253
1914	47.111	16.086	3.940	61.926	5.212	67.138
1915	47.017	15.524	4.101	60.715	5.927	66.642
1916	46.705	14.396	4.068	57.099	8.070	65.169
1917	46.582	13.623	4.158	54.477	9.885	64.362
1918	50.128	14.058	4.312	53.208	15.290	68.498
1919	56.617	16.184	4.545	57.866	19.481	77.347
1920	63.865	18.320	4.875	68.812	18.249	87.060
1921	70.862	19.072	5.332	75.503	19.762	95.265
1922	80.430	20.975	6.032	83.725	23.713	107.438
1923	93.483	24.395	6.841	98.845	25.874	124.719
1924	108.983	28.107	7.799	119.745	25.145	144.890
1925	127.827	32.362	9.008	145.857	23.340	169.197

A partir de 1918, un progrès presque ininterrompu se manifesta sous toutes les rubriques, sauf sous celle du nombre de sociétés, continuant à baisser. Ce progrès est accéléré, en 1923 et en 1924, par les deux lois dont nous avons parlé : le Housing Act et le Housing (Financial Provisions) Act.

Mais pourquoi, dans ce progrès, le nombre de sociétés ne cessa-t-il de baisser ? La raison en est double. En premier

lieu, beaucoup de sociétés terminables fondées entre 1874 et 1894 achevèrent leur existence; il s'en formait, entre ces deux dates, environ 200 par an; la moyenne annuelle n'est plus guère aujourd'hui que de 20. En second lieu, les directeurs, au lieu d'établir de nouvelles sociétés dans les lieux où elles paraissent utiles, ainsi qu'ils le faisaient autrefois, préfèrent ouvrir ici et là des succursales et agences de sociétés déjà existantes. Ainsi s'explique que le nombre de sociétés diminue alors que l'institution des B. S. se développe heureusement. C'est une manifestation du grand mouvement de concentration économique et financière.

Au surplus, il est intéressant de suivre le développement particulier de certaines sociétés. Le tableau suivant nous renseigne sur l'activité de 17 sociétés, ayant chacune, à la fin de 1924, plus de 10.000 sociétaires. Leur progrès a continué après 1924, mais cette année est la dernière sur laquelle nous ayons des prévisions officielles complètes.

Nous sommes en présence d'un progrès évident. Mais on a prétendu que ce progrès même a changé le caractère et l'orientation des B. S. qui deviendraient l'affaire des classes moyennes (*middle classes*).

A la vérité, il n'est pas sans exemple que des avances ne se limitant pas à quelques milliers de £, mais allant chacune jusqu'à £ 20.000 ou £ 30.000, soient consenties. Il arrive aussi que l'hypothèque soit prise, non sur une maison d'habitation, mais sur des fabriques et des usines. Alors, dit-on, il n'y a plus d'argent disponible pour les petits em-

TABLEAU III

BUILDING SOCIETIES PERMANENTES qui comptaient plus de 40 000 sociétaires-actionnaires à la fin de 1924

Année de formation	Nom de la Société	Nombre de Sociétaires-Actionnaires	Capital Actions	Dépôts et autres créanciers extérieurs	Réserves	Actif total	Montant avancé sur hypothèque en 1924
1847	Wolwich Equitable	14,240	£ 1,551,660	£ 589,392	£ 273,087	£ 2,414,139	£ 792,540
1848	Leeds Permanent	23,495	3,291,235	865,078	142,040	4,298,953	1,212,680
1848	Northampton Town and County Benefit	10,681	1,269,840	258,897	56,019	1,584,756	491,449
1849	National Freehold Land and Building Society (1)						
1850	Burnley	18,640	1,796,746	420,173	101,037	2,017,956	682,947
1850	Cheltenham et Gloucester	20,407	2,633,917	778,872	219,745	3,632,534	946,432
1851	Bradford Second Equitable Benefit	11,053	1,324,554	424,103	108,296	1,856,953	626,905
1853	Halifax Permanent Benefit	40,043	1,662,281	914,656	77,534	2,654,471	678,191
1853	Leicester Permanent	79,537	10,658,417	2,876,738	339,689	13,874,844	2,976,107
1854	Bradford Third Equitable Benefit	24,064	3,142,791	8,469	108,287	3,259,547	802,175
1854	Temperance Permanent	22,340	4,398,766	1,917,820	233,724	6,550,810	1,426,440
1856	Leek and Moorlands	11,674	1,443,671	371,399	210,857	2,025,927	667,759
1856	Huddersfield	10,208	1,420,752	41,833	94,515	1,557,100	320,533
1871	Halifax Equitable Benefit	21,080	3,267,229	513,178	180,101	3,960,508	1,400,091
1874	Abbey Road Permanent	21,459	3,796,396	1,507,450	169,593	5,472,439	2,280,265
1884	Co-operative Permanent	13,661	1,208,544	549,562	105,725	1,863,831	812,910
1885	Westbourne Park Permanent	14,403	1,000,834	376,246	55,856	1,432,936	543,231
		43,020	1,520,765	267,585	92,904	1,881,254	701,568

(1) Cette société n'accepte pas de dépôts. Le montant qui figure dans la colonne de « Dépôts et autres créanciers extérieurs » consiste donc exclusivement en créanciers divers.

prunteurs, et les classes ouvrières, pour lesquelles l'institution a été créée, se trouvent découragées.

Les B. S. n'acceptent pas cette critique. Elles affirment qu'elles préfèrent toujours les petites avances aux grandes par ce motif que les petites, en répartissant les risques de perte sur un plus grand nombre de têtes, offrent plus de sécurité.

Les statistiques du Registrar montrent que la vérité est du côté des B. S. Le pourcentage des avances n'excédant pas £ 1.000 était de 71 % en 1913, de 74 % en 1917, de 79 % en 1921, de 79 % en 1925. Si l'on tient compte de la hausse importante du prix des habitations, on voit que les B. S. continuent de plus en plus à opérer avec les propriétaires de petits immeubles et poursuivent leur but originaire qui est d'aider le petit « investor » en vue de l'acquisition de son habitation.

Les B. S. ont donc mérité le succès qu'elles ont obtenu et les faveurs légales dont elles ont été entourées.

Quand on les a vues résister avec une telle force à la tourmente mondiale de 1914-1918, et hâter ensuite si heureusement la réparation des dommages de guerre, on ne saurait leur marchander l'admiration. Sans elles, la population toujours croissante ne pourrait désormais être pourvue d'habitations convenables. Elles sont devenues partie intégrante de la structure économique de la Grande-Bretagne.

Vu le Doyen,

ROGER.

Vu, le Président,

WILLIAM OUALID.

Vu et permis d'imprimer

Le Recteur de l'Académie de Paris,

P. CHARLÉTY.

Bibliographie

I. — MONOGRAPHTES

BRABROOK. — Building Societies, Londres, 1906.

SCRATCHLEY. — A Treatise on Benefit Building Societies, Londres, 1849.

WURTZBURG. — The Law relating to Building Societies, Londres, 5^e édition, 1920.

II. — RAPPORTS OFFICIELS

First Report of the Commissioners on Friendly and Benefit Building Societies, 1871.

Second Report of the Commissioners on Friendly and Benefit Building Societies, 1872.

Report of the Select Committee on Building Societies (N^o 2), Bill, 1893-1894.

Report of the Standing Committee on Law & c. on Building Societies (N^o 2) Bill and (N^o 3), Bill, 1894.

Report of the Chief Registrar of Friendly Societies, (publication annuelle).

III. — RECUEILS ET REVUES (*avec abréviations*)

A. C. — *Law Reports, Appeal Cases, House of Lords.*

B. S. G. — *Building Societies Gazette.*

Ch. — *Chancery Reports.*

Ch. D. — *Law Reports, Chancery Division.*

L. J. — *Law Journal.*

L. J. (Ch.). — *Law Journal (Chancery).*

L. T. — *Law Times Reports.*

L. T. Jo. — *Law Times (journal).*

Q. B. — *Queen's Bench Reports.*

Q. B. D. — *Law Reports, Queen's Bench Division.*

W. R. — *Weekly Reporter.*

Table des Matières

	Pages
INTRODUCTION	5
PREMIÈRE PARTIE	
Historique	
CHAPITRE PREMIER	
LES ORIGINES DES BUILDING SOCIETIES	9
CHAPITRE II	
TYPES DE BUILDING SOCIETIES FORMÉES EN VERTU DE LA LOI DE 1836 :	
<i>Section I.</i> — Sociétés terminables	15
<i>Section II.</i> — Sociétés permanentes	25
CHAPITRE III	
LES LOIS DE 1874 ET DE 1894	30
DEUXIÈME PARTIE	
Constitution et fonctionnement des Building Societies	
CHAPITRE PREMIER	
FORMATION D'UNE BUILDING SOCIETY INCORPORÉE :	
<i>Section I.</i> — Nouvelle société	37
<i>Section II.</i> — Incorporation d'une société non incor- porée	39

CHAPITRE II

STATUTS. — Mentions qu'ils doivent ou peuvent contenir	41
---	----

CHAPITRE III

FONCTIONNEMENT D'UNE BUILDING SOCIETY :

<i>Section I.</i> — Les Fonctionnaires	46
<i>Section II.</i> — Les Assemblées générales	54

CHAPITRE IV

LES OPÉRATIONS D'UNE BUILDING SOCIETY :

<i>Section I.</i> — Le capital d'une Building Society	56
<i>Section II.</i> — Les dépôts et emprunts d'une Building Society	68
<i>Section III.</i> — Les avances d'une Building Society ..	74
<i>Section IV.</i> — Le placement des fonds ou capitaux de surplus d'une Building Society	83

TROISIEME PARTIE

Les Building Societies au point de vue économique

CHAPITRE PREMIER

LA PROTECTION DES CAPITAUX	85
----------------------------------	----

CHAPITRE II

PROGRÈS RÉCENTS ET SITUATION ACTUELLE. CONCLUSION	97
BIBLIOGRAPHIE	103

